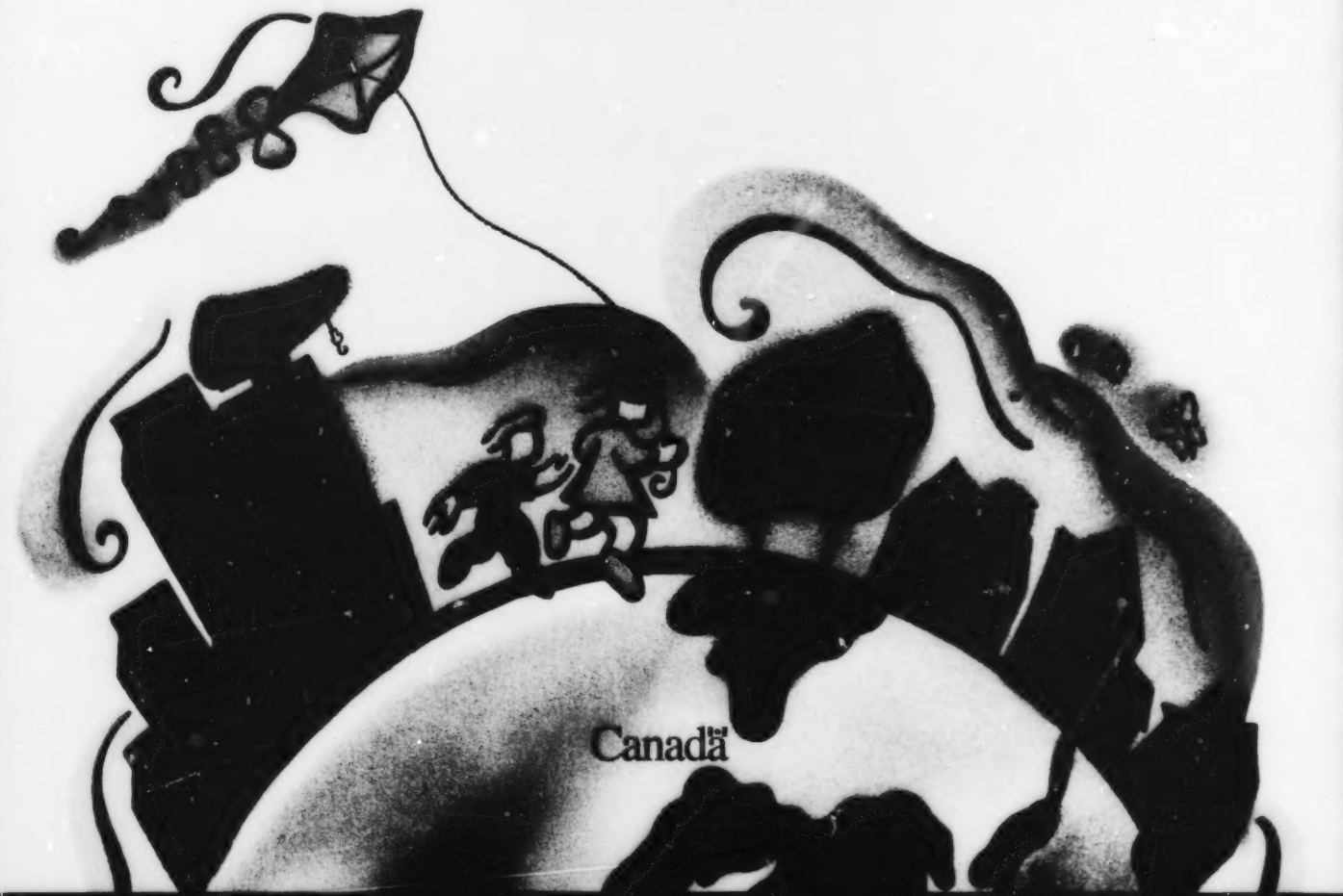
Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

Pour l'essor des collectivités
Créer de la valeur

Société immobilière du Canada limitée

Rapport annuel 1998-1999

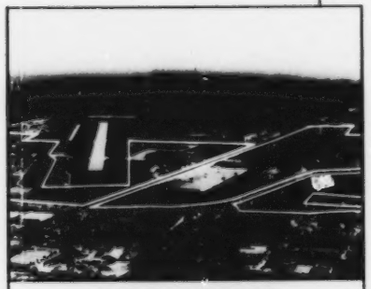


VISION : Stimuler la croissance économique, générer des profits et améliorer la qualité de vie des collectivités où la Société exerce ses activités.

Yukon
Océan Pacifique
Nunavut
Baie d'Hudson
Colombie-Britannique
Alberta
Saskatchewan
Manitoba
Ontario
Québec
Terre-Neuve
Saint-Jean
Churchill
Victoria
Vancouver
Calgary
Edmonton
Saskatoon
Regina
Winnipeg
Thunder Bay
Ottawa
Toronto
Montreal
Québec
Sydney
I.P.É.
Nouveau-Brunswick
Fredericton
Halifax
Nouvelle-Écosse
Océan Atlantique

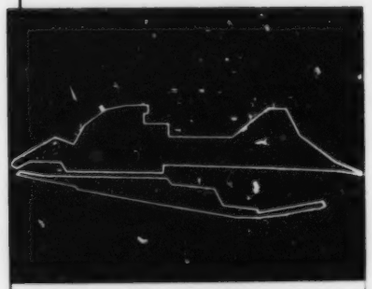
PARC INDUSTRIEL GLENLYON
Burnaby (Colombie-Britannique)

L'ANCIENNE BASE MILITAIRE DE CALGARY
Calgary (Alberta)



PARC DE DOWNSVIEW
Toronto (Ontario)

TECHNOBASE SAINT-HUBERT
Saint-Hubert (Québec)



ANCIENS TERRAINS FERROVIAIRES
Moncton (Nouveau-Brunswick)

Notre vision

La Société immobilière du Canada s'efforce de stimuler la croissance économique, de générer des avantages financiers et d'améliorer la qualité de vie des collectivités dans lesquelles elle mène ses activités.

Nos valeurs

Au moyen de la consultation des membres de la collectivité et du partenariat avec le secteur privé, la Société immobilière du Canada utilise son expertise en immobilier et des solutions foncières créatives pour offrir aux Canadiens une valeur durable. Fidèle à son principe d'exploitation transparente, elle veille à respecter des normes élevées en ce qui a trait à la gestion de l'environnement, au patrimoine et aux intérêts des Premières nations.

À propos de la couverture

Sur la page couverture et dans tout le rapport, la Société met l'accent sur des objectifs jumelés qui consistent à améliorer les collectivités et à valoriser le développement économique. L'illustration de la couverture juxtapose des éléments et des thèmes représentant l'envergure nationale de la Société immobilière du Canada, une entreprise au service de tous les secteurs de la collectivité, qu'il s'agisse d'aménagement urbain, de parcs ou de logements, afin d'améliorer les collectivités dans tout le Canada.

Table des matières

Points saillants du portefeuille immobilier Rabat 1
Lettre du président du conseil au ministre 1
La vision de l'avenir de la Société selon le président du conseil 2
Une approche équilibrée selon le président 3
Profil de la Société 4
Rétrospectif de l'exercice 6
Le regard de l'entrepreneur 9
Le tableau d'évaluation équilibrée 10
Ancienne base militaire de Calgary 12
Parc de Dieppe 14
TechnoBaie Saint-Hubert 16
Anciens terrains ferroviaires Moncton 18
Analyse par la direction 20
Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière 27
Rapport des vérificateurs 28
État consolidé des résultats et bénéfices non répartis 29
Bilan consolidé 30
État consolidé de l'évolution de la situation financière 31
Notes aux états financiers 32
Annuaire de la Société 40
Membres du conseil d'administration et dirigeants de la Société 41

102-03022/

Lettre au ministre

Le 30 juin 1999

L'honorable Alfonso Gagliano
Ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux
18A1, Phase III
Place du Portage
11, rue Laurier
Hull (Québec)
K1A 0S5

Monsieur le ministre,

C'est avec plaisir que je vous remet le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice se terminant le 31 mars 1999. Ce document comprend mon message, un rapport du président et un aperçu des activités de la Société, en plus des états financiers de la Société et du rapport des vérificateurs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'assurance de ma haute considération.

Le président du conseil d'administration,

Jon K. Grant

La vision de l'avenir de la Société selon le président du conseil

Alors que notre Société amorce sa cinquième année d'activités, elle est mieux équipée que jamais pour apporter des avantages financiers, contribuer à la croissance économique, comprendre les besoins des parties intéressées et améliorer la qualité de la vie des collectivités dans lesquelles elle mène ses activités.

À l'aide d'une vision d'entreprise et de principes d'exploitation clairement énoncés, notre société d'État non mandataire va jouer son rôle à la fois commercial et social avec une énergie et une concentration renouvelées, au fur et à mesure que les retombées de l'essor économique vont commencer à se faire sentir dans les collectivités de toutes les régions du Canada.

C'est précisément l'autosuffisance financière de la Société et son optique commerciale qui lui ont permis de réagir positivement et avec subtilité aux attentes des collectivités, sans imposer le moindre fardeau financier au gouvernement du Canada ni aux contribuables canadiens.

Ainsi, sur notre site de 455 acres de l'ancienne base militaire de Calgary, la Société a réussi à concilier les besoins provisoires de plusieurs organismes sociaux durant le processus de consultation, en raison de leur importance pour la collectivité. Nous avons aussi aidé la ville de Calgary à répondre à une demande accrue de logements subventionnés et de refuges provisoires. En 24 mois, le total de notre contribution dans ces secteurs s'élève à plus d'un million de dollars et nous avons effectué cette contribution en respectant notre budget d'exploitation annuel pour l'ancienne base militaire de Calgary.

La philosophie commerciale de la Société fait sa force. Pour respecter nos principes d'exploitation, comme la transparence des activités, la consultation publique et la participation à la protection de l'environnement, les membres expérimentés du conseil d'administration doivent exercer une régie d'entreprise compétente et l'équipe de cadres et d'employés qualifiés doit se conformer à cette approche créative de la Société dans ses activités courantes.

Alors que le mandat initial de cinq ans de la Société tire à sa fin, nous sommes fiers que son dossier de parcours comprenne des distributions annuelles en espèces toujours croissantes et des aménagements réussis dans les collectivités. Nous restons persuadés qu'en assumant la responsabilité de nouveaux transferts de biens immobiliers, la Société continuera, grâce à son habileté unique à concilier la valorisation des éléments financiers et communautaires de son exploitation, d'apporter des avantages considérables au gouvernement et aux citoyens du Canada, et ce, à long terme.

« La philosophie commerciale de la Société fait sa force. »

Jon K. Grant

Le président du conseil d'administration

Une approche équilibrée selon le président

Au terme du présent exercice, la Société effectuera une distribution en espèces de 62,7 millions de dollars au gouvernement du Canada — soit la plus importante des quatre années d'existence de l'entreprise, pour un total de distributions à l'actionnaire d'environ 147 millions de dollars. Alors que la Société continue de générer pour le gouvernement du Canada une valorisation substantielle des biens immobiliers acquis à leur juste valeur marchande, elle estime que sa capacité de stimuler un regain économique et d'améliorer la qualité de la vie dans les collectivités locales constitue une mesure tout aussi valable de son succès continu.

Tout le personnel de la Société est convaincu que notre activité fondamentale de « valorisation » ne se limite pas à la réalisation de bénéfices et à l'augmentation des liquidités. Ces objectifs, importants bien sûr, doivent néanmoins être pondérés dans le cadre d'une approche commerciale sensible à toutes les questions d'importance pour les parties intéressées et aux efforts visant à créer des collectivités durables, des quartiers où il fait bon vivre et des régions prospères et dynamiques. La Société ne se contente pas simplement de « vendre » de l'immobilier, mais recherche plutôt l'utilisation optimale de chacun de ses actifs, grâce à des consultations efficaces avec les collectivités, tout en respectant les principes d'urbanisme et en favorisant la participation du secteur privé.

Ainsi, depuis les débuts de la Société en 1995, les projets qu'elle a lancés représentent un potentiel d'investissement des secteurs public et privé d'environ 4,7 milliards de dollars, dont la création projetée de 16 000 unités de logement, 68 000 années-personnes d'emplois de la construction et plus de 46 000 emplois à temps plein et temps partiel. En outre, près de 20 millions de dollars auront été consacrés à des travaux d'assainissement de terrains pollués pour les réintégrer à des usages productifs. Les retombées économiques locales, comme le tourisme, les ventes au détail, les taxes de vente, l'impôt sur le revenu et l'impôt foncier multiplient ces avantages bien au-delà des distributions en espèces à l'actionnaire.

Afin de mesurer sa capacité à générer des avantages pour les collectivités par rapport à son succès financier, la Société emploie un système avancé de détermination des résultats, le « tableau d'évaluation équilibrée ». Cet instrument d'évaluation relie les objectifs stratégiques de la Société à un groupe de facteurs financiers et d'exploitation, en plus de mieux définir les objectifs visés et leur communication, tout en uniformisant les activités, des bureaux de projets à celui du président du conseil.

Grâce à son équipe dévouée et professionnelle d'employés hautement qualifiés, la Société aborde avec confiance l'élaboration de solutions stratégiques novatrices pour les nouveaux biens immobiliers nécessitant des préparatifs à leur intégration productive dans les collectivités locales. Pour réaliser cet important mandat, la Société continue de privilégier une approche équilibrée visant le maintien de ses contributions financières et l'amélioration de la qualité de la vie dans les collectivités à travers le Canada.

« La Société continue de privilégier une approche équilibrée visant le maintien de ses contributions financières et l'amélioration de la qualité de la vie dans les collectivités à travers le Canada. »

Erhard Buchholz

Président et premier dirigeant

Profil de la Société

La Société immobilière du Canada limitée (« la Société ») a repris ses activités en 1995, avec le mandat d'optimiser la valeur réalisée par la gestion, l'aménagement et la cession harmonieuse de terrains pour les citoyens canadiens par le biais de son seul actionnaire, le gouvernement du Canada. La Société rend compte de ses activités au Parlement par l'intermédiaire du ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux.

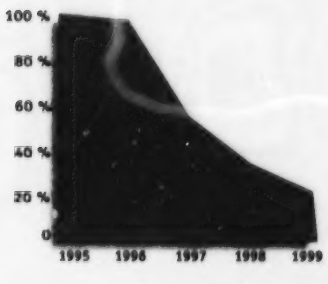
La Société immobilière du Canada limitée détient trois filiales en propriété exclusive :

- **La Société immobilière du Canada CLC limitée** constitue l'exploitation immobilière principale de la société mère et détient actuellement des terrains d'une superficie d'environ 4 500 acres dans tout le Canada.
- **CLC Downsview Inc. (« CLCD »)**, filiale chargée de surveiller la gestion et l'aménagement d'un parc urbain situé sur l'ancienne base militaire de Toronto, d'une superficie de 640 acres, à Downsview.
- **La Société du Vieux-Port de Montréal inc.**, filiale dont le mandat consiste à réaménager le Vieux-Port de Montréal grâce à des travaux d'infrastructure, et à assurer une programmation culturelle et de loisirs. Cette filiale présente ses résultats indépendamment, à titre de société d'État mère, au ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux.

La Société et ses filiales se conforment aux politiques et aux lignes directrices appropriées concernant les revendications territoriales des Premières nations, la protection de l'environnement, les langues officielles et le patrimoine (voir la « vision » et les « valeurs » de la Société sur le rabat de la couverture). De concert avec ses activités commerciales, la Société cherche à respecter les objectifs-clés du gouvernement tout en s'efforçant d'agir avec compétence et intégrité dans tout le Canada.

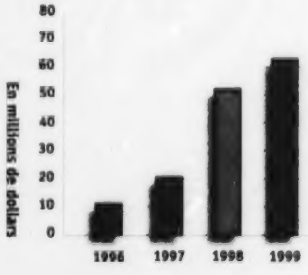
La stratégie d'exploitation de la Société inclut une gestion en transparence et avec intégrité, des consultations poussées avec les parties intéressées, une commercialisation auprès de la plus vaste clientèle possible et l'incitation du secteur privé à participer à ses projets. La Société compte un personnel relativement restreint et sous-traite une proportion importante des travaux relatifs à ses projets à des professionnels locaux.

Commercialisation du portefeuille initial*



*À l'exception de la Tour CN

Distribution à l'actionnaire par exercice



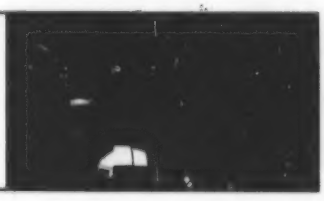
Depuis sa création, la Société a procédé avec succès à l'aménagement du parc industriel Glenlyon, à Burnaby, en Colombie-Britannique; à la planification, au nouveau zonage et à la réutilisation de l'ancienne base militaire de Calgary, en Alberta; à la planification et la commercialisation de CityPlace, à Toronto, en Ontario; au réaménagement de la base militaire de Saint-Hubert, au Québec; et à la planification ainsi qu'à l'assainissement des anciens terrains ferroviaires de Moncton, au Nouveau-Brunswick.

La Société, qui exécute son programme fondamental de cession des biens immobiliers, est aussi propriétaire ou gestionnaire de divers autres biens immobiliers qui ne sont pas à vendre. Les plus connus sont la Tour CN et le parc de Downsview, à Toronto. Dans le cas de la Tour CN, la Société a conclu une entente de partenariat public-privé avec la société TrizecHahn qui s'est traduite par un investissement initial de plus de 30 millions de dollars et des projets d'investissements ultérieurs d'une valeur de plus de 100 millions de dollars sur cinq ans. Les terrains du parc de Downsview seront détenus à perpétuité par CLC Downsview Inc., une filiale de la Société mandataire du gouvernement du Canada, afin d'encourager l'exploitation autofinancée d'un espace de verdure en milieu urbain réservé aux activités de loisirs pour les générations à venir.

Dans le cadre de son mandat, la Société se charge de la cession de terrains en surplus du gouvernement du Canada. En plus de financer entièrement ses activités sans recourir à l'aide financière du Canada, la Société acquitte toutes les taxes et impôts pertinents et se conforme aux processus appropriés d'approbation d'aménagement.

À titre de société d'État non mandataire du gouvernement du Canada, la Société doit agir en toute transparence et tenir compte de divers autres intérêts selon les circonstances, dont ceux des provinces, territoires, municipalités et collectivités individuelles. La Société fait en sorte que ses activités ne nuisent pas indûment aux marchés immobiliers locaux, tout en s'efforçant de contribuer à la croissance économique régionale et locale.

La Société détient plusieurs biens qui ne sont pas à vendre, dont la Tour CN à Toronto.



La nouvelle filiale de la Société, CLC Downsview Inc., a pour mandat de détenir à perpétuité le parc de Downsview, au nom du gouvernement du Canada.

Downsview Park

Rétrospectif de l'exercice : Points saillants de l'exploitation

Points saillants financiers

En millions de dollars	98/99	97/98	96/97	95/96
Bénéfice avant impôts	**22,0**	22,2	20,2	1,4
Dépenses – exploitation et biens d'investissement	**63,1**	53,1	53,9	22,7
Remboursement des hypothèques	**36,9**	0,1	23,1	12,7
Impôts sur les bénéfices	**8,2**	8,9	9,8	0,9
Flux de trésorerie avant réduction du capital-actions	**64,7**	52,7	22,2	(0,2)
Distribution à l'actionnaire	**62,7**	52,0	20,4	10,9

Objectif : optimiser la valeur financière et communautaire pour l'actionnaire

- **Distribution à l'actionnaire** – La Société a annoncé une distribution en espèces s'élevant à 62,7 millions de dollars pour l'exercice 1998-1999. Cette somme représente la plus importante distribution en espèces à l'actionnaire de son histoire et fait passer les distributions cumulatives versées à l'actionnaire à environ 147 millions de dollars.
- **Rendement équilibré** – En plus des succès financiers de la Société, cette dernière continue de lancer des projets qui stimulent une croissance économique remarquable et rehaussent la qualité de la vie dans les collectivités où elle exerce ses activités. Citons par exemple la création de nouveaux parcs, d'écoles et de sites ayant fait l'objet d'assainissement environnemental, entre autres projets décrits dans ce rapport.
- **Remboursement hypothécaire complet** – Lors de la vente de ses intérêts de 50% du projet du Toronto Dominion Centre, à Winnipeg, au Manitoba, et de l'immeuble du 900, rue Howe, à Vancouver, en Colombie-Britannique, la Société a acquitté le reste de l'hypothèque d'origine qui s'élevait à environ 72 millions de dollars.

Objectif : accélérer le transfert des biens immobiliers du gouvernement du Canada

- **Transferts de terrains de la SCHL** – En avril 1998, le portefeuille de terrains résidentiels de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), d'une valeur de plus de 62 millions de dollars, a fait l'objet d'un transfert à la Société à des fins de gestion et d'aliénation.
- **Processus de transfert des biens immobiliers** – Durant l'exercice faisant l'objet du présent rapport, la Société a obtenu le titre de propriété de quatre terrains situés à Calgary, Ottawa, Montréal et Moncton, en plus des 31 terrains inclus dans le transfert du portefeuille de la SCHL. La Société travaille énergiquement en vue d'améliorer le processus de transfert des biens immobiliers.
- **Bureau de la Capitale nationale** – En janvier 1999, la Société a ouvert un bureau d'affaires à Ottawa, pour coordonner l'évaluation des biens immobiliers excédentaires du gouvernement en collaboration avec divers ministères, afin d'accélérer le programme de cession.

Objectif : privilégier la résolution des revendications territoriales des Premières nations en Colombie-Britannique

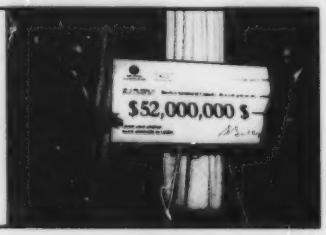
- **Revendications territoriales des Premières nations** – La Société respecte les intérêts des Premières nations, privilégie une communication ouverte et fournit des possibilités de participation des Premières nations à ses activités par le biais d'un processus de droit de préférence. Bien que les revendications territoriales continuent de présenter un défi d'importance dans le cadre des activités de la Société en C.-B., celle-ci poursuit néanmoins ses efforts pour trouver des solutions novatrices, comme le protocole d'entente signé avec la Première nation Nanaïmo en avril 1998, concernant la planification et l'aménagement de l'ancienne base militaire de Nanaïmo.

Objectif : créer une structure d'entreprise pour assurer l'aménagement du parc de Downsview

- **CLC Downsview Inc.** – En juillet 1998, CLC Downsview Inc., filiale en propriété exclusive de la Société, a été constituée pour surveiller l'aménagement et la gestion du parc de Downsview, un grand parc urbain autofinancé d'une superficie de 640 acres situé sur l'ancienne base militaire de Toronto, à Downsview, en Ontario.
- **Modification du plan officiel de Downsview** – En juillet 1998, la ville de Toronto a approuvé à l'unanimité une modification au plan officiel permettant l'aménagement ultérieur du parc de Downsview.

Objectif : faire progresser les grands objectifs de l'entreprise

- **Projets spéciaux** – La Société a jeté les bases de plusieurs grandes initiatives sur le thème du millénaire afin d'encourager les Canadiens à constater l'importance du maintien de grands espaces de verdure en tant que partie indissociable des écosystèmes urbains du XXI^{e} siècle et des siècles qui suivront. La Société est également un commanditaire officiel du huitième Sommet de la Francophonie, qui se déroulera en septembre 1999, à Moncton, au Nouveau-Brunswick.
- **Analyse du Mandat** – En prévision de l'analyse du mandat officiel de la Société par l'actionnaire, celle-ci lui a remis des informations sur ses activités, illustrant les avantages autres que les distributions en espèces à l'actionnaire, de même que le besoin profond de poursuivre cette exploitation.
- **Conformité à l'an 2000** – La Société a effectué un examen approfondi de tous les systèmes d'information de gestion et de gestion d'immeubles et les travaux actuellement en cours lui permettront d'atteindre l'objectif de conformité à l'an 2000 dès l'été 1999. Le plan de contingence de la Société fera l'objet d'une évaluation par des vérificateurs externes, de même que par le Groupe de planification nationale de contingence du ministère de la Défense nationale.



Remise de la distribution en espèces à l'honorable Alfonso Gagliano (à gauche), ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux et ministre responsable de la Société. Lors de cette cérémonie en juillet 1998, la Société était représentée par Jon Grant (au centre), président du conseil, et Erhard Buchholz (à droite), président et premier dirigeant.

Rétrospectif de l'exercice : Points saillants de l'exploitation

Points saillants financiers

En millions de dollars	**98/99**	97/98	96/97	95/96
Bénéfice avant impôts	**22,0**	22,2	20,2	1,4
Dépenses – exploitation et biens d'investissement	**63,1**	53,1	53,9	22,7
Remboursement des hypothèques	**36,9**	0,1	23,1	12,7
Impôts sur les bénéfices	**8,2**	8,9	9,8	0,9
Flux de trésorerie avant réduction du capital-actions	**64,7**	52,7	22,2	(0,2)
Distribution à l'actionnaire	**62,7**	52,0	20,4	10,9

Objectif : optimiser la valeur financière et communautaire pour l'actionnaire

- **Distribution à l'actionnaire** – La Société a annoncé une distribution en espèces s'élevant à 62,7 millions de dollars pour l'exercice 1998-1999. Cette somme représente la plus importante distribution en espèces à l'actionnaire de son histoire et fait passer les distributions cumulatives versées à l'actionnaire à environ 147 millions de dollars.
- **Rendement équilibré** – En plus des succès financiers de la Société, cette dernière continue de lancer des projets qui stimulent une croissance économique remarquable et rehaussent la qualité de la vie dans les collectivités où elle exerce ses activités. Citons par exemple la création de nouveaux parcs, d'écoles et de sites ayant fait l'objet d'assainissement environnemental, entre autres projets décrits dans ce rapport.
- **Remboursement hypothécaire complet** – Lors de la vente de ses intérêts de 50% du projet du Toronto Dominion Centre, à Winnipeg, au Manitoba, et de l'immeuble du 900, rue Howe, à Vancouver, en Colombie-Britannique, la Société a acquitté le reste de l'hypothèque d'origine qui s'élevait à environ 72 millions de dollars.

Objectif : accélérer le transfert des biens immobiliers du gouvernement du Canada

- **Transferts de terrains de la SCHL** – En avril 1998, le portefeuille de terrains résidentiels de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), d'une valeur de plus de 62 millions de dollars, a fait l'objet d'un transfert à la Société à des fins de gestion et d'aliénation.
- **Processus de transfert des biens immobiliers** – Durant l'exercice faisant l'objet du présent rapport, la Société a obtenu le titre de propriété de quatre terrains situés à Calgary, Ottawa, Montréal et Moncton, en plus des 31 terrains inclus dans le transfert du portefeuille de la SCHL. La Société travaille énergiquement en vue d'améliorer le processus de transfert des biens immobiliers.
- **Bureau de la Capitale nationale** – En janvier 1999, la Société a ouvert un bureau d'affaires à Ottawa, pour coordonner l'évaluation des biens immobiliers excédentaires du gouvernement en collaboration avec divers ministères, afin d'accélérer le programme de cession.

Objectif : privilégier la résolution des revendications territoriales des Premières nations en Colombie-Britannique

- **Revendications territoriales des Premières nations** – La Société respecte les intérêts des Premières nations, privilégie une communication ouverte et fournit des possibilités de participation des Premières nations à ses activités par le biais d'un processus de droit de préférence. Bien que les revendications territoriales continuent de présenter un défi d'importance dans le cadre des activités de la Société en C.-B., celle-ci poursuit néanmoins ses efforts pour trouver des solutions novatrices, comme le protocole d'entente signé avec la Première nation Nanaïmo en avril 1998, concernant la planification et l'aménagement de l'ancienne base militaire de Nanaïmo.

Objectif : créer une structure d'entreprise pour assurer l'aménagement du parc de Downsview

- **CLC Downsview Inc.** – En juillet 1998, CLC Downsview Inc., filiale en propriété exclusive de la Société, a été constituée pour surveiller l'aménagement et la gestion du parc de Downsview, un grand parc urbain autofinancé d'une superficie de 640 acres situé sur l'ancienne base militaire de Toronto, à Downsview, en Ontario.
- **Modification du plan officiel de Downsview** – En juillet 1998, la ville de Toronto a approuvé à l'unanimité une modification au plan officiel permettant l'aménagement ultérieur du parc de Downsview.

Objectif : faire progresser les grands objectifs de l'entreprise

- **Projets spéciaux** – La Société a jeté les bases de plusieurs grandes initiatives sur le thème du millénaire afin d'encourager les Canadiens à constater l'importance du maintien de grands espaces de verdure en tant que partie indissociable des écosystèmes urbains du XXI^{e} siècle et des siècles qui suivront. La Société est également un commanditaire officiel du huitième Sommet de la Francophonie, qui se déroulera en septembre 1999, à Moncton, au Nouveau-Brunswick.
- **Analyse du Mandat** – En prévision de l'analyse du mandat officiel de la Société par l'actionnaire, celle-ci lui a remis des informations sur ses activités, illustrant les avantages autres que les distributions en espèces à l'actionnaire, de même que le besoin profond de poursuivre cette exploitation.
- **Conformité à l'an 2000** – La Société a effectué un examen approfondi de tous les systèmes d'information de gestion et de gestion d'immeubles et les travaux actuellement en cours lui permettront d'atteindre l'objectif de conformité à l'an 2000 dès l'été 1999. Le plan de contingence de la Société fera l'objet d'une évaluation par des vérificateurs externes, de même que par le Groupe de planification nationale de contingence du ministère de la Défense nationale.

Remise de la distribution en espèces à l'honorable Alfonso Gagliano (à gauche), ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux et ministre responsable de la Société. Lors de cette cérémonie en juillet 1998, la Société était représentée par Jon Grant (au centre), président du conseil, et Erhard Buchholz (à droite), président et premier dirigeant.

Points saillants de l'exploitation, suite

Objectif : faire progresser l'aménagement des projets d'envergure

- **Parc industriel Glenlyon** – L'aménagement du parc industriel Glenlyon, à Burnaby, C.-B., se poursuit à bonne allure et comprend quatre immeubles achevés et deux immeubles en cours de construction. Les immeubles terminés logent des locataires comme B.C. Tel, Inex Pharmaceuticals, Future Shop et Ballard Power Systems. Les quatre immeubles achevés ont été vendus sur le marché libre, produisant un rendement du capital investi fort intéressant pour la Société.
- **Garrison Woods** – Situé sur l'ancienne base militaire de Calgary-Est, ce nouveau quartier résidentiel réaménagé est en voie de construction et a remporté le Prix d'excellence de 1999 pour la conception environnementale de l'Association albertaine de l'Institut canadien des urbanistes. Jusqu'à présent, plus de 100 unités de logement de l'ancienne base militaire ont été vendues à des promoteurs ou au public, et plus de 500 autres logements familiaux font l'objet d'une location-bail, 56 maisons de ville sont en construction et l'on a approuvé la construction de 178 appartements en copropriété.
- **Saint-Hubert** – Les nouvelles utilisations de cette ancienne base militaire en banlieue de Montréal, au Québec, incluent un studio de cinéma, diverses entreprises de pointe, des organismes éducatifs et municipaux, de même qu'un projet d'habitations. On prévoit que l'aménagement complet du site comprendra un investissement total de 100 millions de dollars et la création d'environ 3 500 emplois permanents.
- **Anciens terrains ferroviaires de Moncton** – En octobre, la Société a reçu le Prix d'excellence de 1998 (catégorie Environnement) de la Commission économique du Grand Moncton et de la Chambre de commerce pour l'assainissement environnemental du terrain. Les mesures correctives sont presque terminées, moyennant un investissement actuel d'environ 12 millions de dollars. La ville de Moncton a approuvé le zonage d'un site d'une superficie de 60 acres, le « parc industriel et technologique Emmerson ».

En avril 1998, une entente a été signée entre la Société immobilière du Canada (CLC) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). *De g. à d., debout* : E. Buchholz, président et premier dirigeant, (CLC); Marc Rochon, président, (SCHL). *Assis* : J. Grant, président du conseil, (CLC); Alfonso Gagliano, ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux et ministre responsable de la CLC; Peter Smith, président du conseil, (SCHL).

La régie de l'entreprise

L'une des forces de la Société consiste à régir l'entreprise avec discernement, et ce, de façon soutenue. La Société est un des partenaires du Centre for Renewing Governance Project, qui explore les questions de régie et de structure dans les secteurs public et privé. Les administrateurs de la Société ont participé à divers colloques portant sur les rôles et responsabilités des administrateurs des sociétés d'État et, durant l'exercice, le président du conseil a donné une conférence à ce sujet à plusieurs reprises. En outre, la Société participe également au Forum des politiques publiques.

Le conseil d'administration de la Société est chargé d'orienter stratégiquement les activités de la Société. Les membres du conseil sont nommés par le gouverneur en conseil, en consultation avec la Société. Le conseil d'administration comprend huit hommes et femmes qui représentent les langues et les régions du pays et qui ont acquis une solide expérience dans les domaines de la régie d'entreprise, de l'immobilier, du droit, de la finance, des relations industrielles, des communications et des questions touchant les Premières nations et les collectivités. En novembre 1998, le mandat du président du conseil de la Société a été renouvelé pour une période de trois ans, de même que ceux de deux autres administrateurs en avril 1999, ce qui assure une excellente continuité dans la direction de l'entreprise.

Honoraires annuels versés aux administrateurs

Président du conseil	6 500 $
Administrateurs	4 500 $
Président du conseil d'une filiale	4 500 $
Administrateurs d'une filiale	4 500 $

Les réunions du conseil se déroulent dans diverses régions du pays où la Société détient des biens immobiliers

Les administrateurs reçoivent également des jetons de présence de 375 $ par réunion du conseil et de 250 $ pour les conférences téléphoniques. Durant l'exercice 1998-1999, le conseil d'administration s'est réuni huit fois avec un taux de présence global des administrateurs de 95 %.

Le conseil d'administration de la Société a instauré des comités de vérification et de ressources humaines pour la société mère et pour ses filiales. Le comité de vérification est chargé de s'assurer que la Société a mis en oeuvre des procédures adéquates et appropriées en matière d'identification des risques, de contrôles internes, de conformité aux règlements, de pratiques comptables reconnues et de présentation fidèle de l'information financière. En outre, le comité de vérification consulte directement des vérificateurs internes et externes.

Le comité des ressources humaines s'occupe des politiques et des programmes concernant le personnel de la Société qui englobent la rémunération, la planification de la relève et les méthodes d'embauchage. Le comité établit et approuve les objectifs annuels pour le président et premier dirigeant et évalue ses réalisations par rapport à ces objectifs.

De plus, le conseil d'administration a approuvé des politiques et lignes de conduite concernant les conflits d'intérêts, l'environnement, le patrimoine, la vente des terrains, les langues officielles, la participation à des conseils d'administration externes, la sous-traitance, le parrainage, les contributions de charité de la Société et les relations de l'entreprise avec les Premières nations.

Un important objectif de l'exercice suivant consiste à établir une structure de régie adéquate pour la nouvelle filiale, CLC Downsview Inc. Cet objectif vise à entretenir une représentation efficace au niveau des conseils d'administration de la société mère et de la filiale, de même que des relations qui permettront de mener avec discernement la régie de l'entreprise.

Points saillants de l'exploitation, suite

Objectif : faire progresser l'aménagement des projets d'envergure

- **Parc industriel Glenlyon** – L'aménagement du parc industriel Glenlyon, à Burnaby, C.-B., se poursuit à bonne allure et comprend quatre immeubles achevés et deux immeubles en cours de construction. Les immeubles terminés logent des locataires comme B.C. Tel, Inex Pharmaceuticals, Future Shop et Ballard Power Systems. Les quatre immeubles achevés ont été vendus sur le marché libre, produisant un rendement du capital investi fort intéressant pour la Société.
- **Garrison Woods** – Situé sur l'ancienne base militaire de Calgary-Est, ce nouveau quartier résidentiel réaménagé est en voie de construction et a remporté le Prix d'excellence de 1999 pour la conception environnementale de l'Association albertaine de l'Institut canadien des urbanistes. Jusqu'à présent, plus de 100 unités de logement de l'ancienne base militaire ont été vendues à des promoteurs ou au public, et plus de 500 autres logements familiaux font l'objet d'une location-bail, 56 maisons de ville sont en construction et l'on a approuvé la construction de 178 appartements en copropriété.
- **Saint-Hubert** – Les nouvelles utilisations de cette ancienne base militaire en banlieue de Montréal, au Québec, incluent un studio de cinéma, diverses entreprises de pointe, des organismes éducatifs et municipaux, de même qu'un projet d'habitations. On prévoit que l'aménagement complet du site comprendra un investissement total de 100 millions de dollars et la création d'environ 3 500 emplois permanents.
- **Anciens terrains ferroviaires de Moncton** – En octobre, la Société a reçu le Prix d'excellence de 1998 (catégorie Environnement) de la Commission économique du Grand Moncton et de la Chambre de commerce pour l'assainissement environnemental du terrain. Les mesures correctives sont presque terminées, moyennant un investissement actuel d'environ 12 millions de dollars. La ville de Moncton a approuvé le zonage d'un site d'une superficie de 60 acres, le « parc industriel et technologique Emmerson ».

En avril 1998, une entente a été signée entre la Société immobilière du Canada (CLC) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). *De g. à d., debout* : E. Buchholz, président et premier dirigeant, (CLC); Marc Rochon, président, (SCHL). *Assis* : J. Grant, président du conseil, (CLC); Alfonso Gagliano, ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux et ministre responsable de la CLC; Peter Smith, président du conseil, (SCHL).

La régie de l'entreprise

L'une des forces de la Société consiste à régir l'entreprise avec discernement, et ce, de façon soutenue. La Société est un des partenaires du Centre for Renewing Governance Project, qui explore les questions de régie et de structure dans les secteurs public et privé. Les administrateurs de la Société ont participé à divers colloques portant sur les rôles et responsabilités des administrateurs des sociétés d'État et, durant l'exercice, le président du conseil a donné une conférence à ce sujet à plusieurs reprises. En outre, la Société participe également au Forum des politiques publiques.

Le conseil d'administration de la Société est chargé d'orienter stratégiquement les activités de la Société. Les membres du conseil sont nommés par le gouverneur en conseil, en consultation avec la Société. Le conseil d'administration comprend huit hommes et femmes qui représentent les langues et les régions du pays et qui ont acquis une solide expérience dans les domaines de la régie d'entreprise, de l'immobilier, du droit, de la finance, des relations industrielles, des communications et des questions touchant les Premières nations et les collectivités. En novembre 1998, le mandat du président du conseil de la Société a été renouvelé pour une période de trois ans, de même que ceux de deux autres administrateurs en avril 1999, ce qui assure une excellente continuité dans la direction de l'entreprise.

Honoraires annuels versés aux administrateurs

Président du conseil	6 500 $
Administrateurs	4 500 $
Président du conseil d'une filiale	4 500 $
Administrateurs d'une filiale	4 500 $

Les réunions du conseil se déroulent dans diverses régions du pays où la Société détient des biens immobiliers

Les administrateurs reçoivent également des jetons de présence de 375 $ par réunion du conseil et de 250 $ pour les conférences téléphoniques. Durant l'exercice 1998-1999, le conseil d'administration s'est réuni huit fois avec un taux de présence global des administrateurs de 95 %.

Le conseil d'administration de la Société a instauré des comités de vérification et de ressources humaines pour la société mère et pour ses filiales. Le comité de vérification est chargé de s'assurer que la Société a mis en oeuvre des procédures adéquates et appropriées en matière d'identification des risques, de contrôles internes, de conformité aux règlements, de pratiques comptables reconnues et de présentation fidèle de l'information financière. En outre, le comité de vérification consulte directement des vérificateurs internes et externes.

Le comité des ressources humaines s'occupe des politiques et des programmes concernant le personnel de la Société qui englobent la rémunération, la planification de la relève et les méthodes d'embauchage. Le comité établit et approuve les objectifs annuels pour le président et premier dirigeant et évalue ses réalisations par rapport à ces objectifs.

De plus, le conseil d'administration a approuvé des politiques et lignes de conduite concernant les conflits d'intérêts, l'environnement, le patrimoine, la vente des terrains, les langues officielles, la participation à des conseils d'administration externes, la sous-traitance, le parrainage, les contributions de charité de la Société et les relations de l'entreprise avec les Premières nations.

Un important objectif de l'exercice suivant consiste à établir une structure de régie adéquate pour la nouvelle filiale, CLC Downsview Inc. Cet objectif vise à entretenir une représentation efficace au niveau des conseils d'administration de la société mère et de la filiale, de même que des relations qui permettront de mener avec discernement la régie de l'entreprise.

Le tableau d'évaluation équilibrée

La vision de la Société consiste « à s'efforcer de stimuler la croissance économique, à générer des avantages financiers et à améliorer la qualité de la vie dans les collectivités dans lesquelles elle exerce ses activités ». La Société utilise un système avancé de détermination des résultats, le « tableau d'évaluation équilibrée ». Cet instrument est devenu un véritable système de gestion qui privilégie un rendement spectaculaire tout en permettant à la Société d'équilibrer ses objectifs financiers et communautaires.

L'objectif du tableau d'évaluation équilibrée consiste à traduire la vision de la Société en objectifs stratégiques mesurables afin d'obtenir une perspective globale de l'exploitation et d'en surveiller les progrès. Publié chaque trimestre, le tableau est distribué à tous les employés par le site intranet de la Société. Actuellement, les indicateurs suivants sont régulièrement suivis et évalués par la Société :

Financier

- Bénéfice net / Liquidités
- Distribution à l'actionnaire
- Réduction de la dette de la Société
- Valorisation des actifs
- Impôts sur les bénéfices

Interne

- Tranferts de biens immobiliers
- Transparence des méthodes de gestion
- Planification générale
- Commercialisation des terrains

Avantages pour les collectivités

- Création d'emplois
- Investissement du secteur privé / Partenariats
- Environnement / Patrimoine / Parcs
- Premières nations
- Consultation

Perfectionnement et croissance

- Code de conduite / Éthique
- Expertise en immobilier
- Présence nationale et locale
- Systèmes d'information
- Maintien de l'effectif / Perfectionnement / Compétence

Pour donner à la collectivité...

Pour améliorer la qualité de la vie des collectivités, la Société effectue des contributions en nature à des organismes ou à des groupes dans le besoin. La Société a également prévu un budget modeste pour le parrainage et les dons de charité, afin de disposer de fonds à remettre à divers organismes caritatifs. En outre, les projets du millénaire de la Société contribueront à rehausser les aires de verdures de plusieurs centres urbains dans tout le Canada.

Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

L'objectif du tableau d'évaluation équilibrée consiste à traduire la vision de la Société en objectifs stratégiques mesurables.

Le tableau d'évaluation équilibrée

La vision de la Société consiste « à s'efforcer de stimuler la croissance économique, à générer des avantages financiers et à améliorer la qualité de la vie dans les collectivités dans lesquelles elle exerce ses activités ». La Société utilise un système avancé de détermination des résultats, le « tableau d'évaluation équilibrée ». Cet instrument est devenu un véritable système de gestion qui privilégie un rendement spectaculaire tout en permettant à la Société d'équilibrer ses objectifs financiers et communautaires.

L'objectif du tableau d'évaluation équilibrée consiste à traduire la vision de la Société en objectifs stratégiques mesurables afin d'obtenir une perspective globale de l'exploitation et d'en surveiller les progrès. Publié chaque trimestre, le tableau est distribué à tous les employés par le site intranet de la Société. Actuellement, les indicateurs suivants sont régulièrement suivis et évalués par la Société :

Financier	**Interne**
• Bénéfice net / Liquidités • Distribution à l'actionnaire • Réduction de la dette de la Société • Valorisation des actifs • Impôts sur les bénéfices	• Tranferts de biens immobiliers • Transparence des méthodes de gestion • Planification générale • Commercialisation des terrains
Avantages pour les collectivités	**Perfectionnement et croissance**
• Création d'emplois • Investissement du secteur privé / Partenariats • Environnement / Patrimoine / Parcs • Premières nations • Consultation	• Code de conduite / Éthique • Expertise en immobilier • Présence nationale et locale • Systèmes d'information • Maintien de l'effectif / Perfectionnement / Compétence

Pour donner à la collectivité...

Pour améliorer la qualité de la vie des collectivités, la Société effectue des contributions en nature à des organismes ou à des groupes dans le besoin. La Société a également prévu un budget modeste pour le parrainage et les dons de charité, afin de disposer de fonds à remettre à divers organismes caritatifs. En outre, les projets du millénaire de la Société contribueront à rehausser les aires de verdures de plusieurs centres urbains dans tout le Canada.

Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

L'objectif du tableau d'évaluation équilibrée consiste à traduire la vision de la Société en objectifs stratégiques mesurables

Système avancé de détermination des résultats de la Société, le « tableau d'évaluation équilibrée » privilégie un rendement spectaculaire tout en permettant d'équilibrer ses objectifs financiers et communautaires.

Prix decernes a la Societe

Prix de protection et d'amenagement environnement - juin 1998

Prix du projet professionnel - août 1998

Prix bonne gestion energetique federal - juin 1998

Prix de excellence 1998 dans la categorie « Environnement » - octobre 1998

L'ancienne base militaire de Calgary, Calgary (Alberta)

La Société est chargée de gérer, de planifier et de réaménager les terrains d'une superficie de 454 acres de cette ancienne base militaire en bordure du centre-ville de Calgary.

Divers locataires intérimaires, dont plusieurs de l'industrie cinématographique, occupent les lieux pendant les travaux de planification relatifs aux terrains de l'ancienne base militaire de Calgary Ouest. À l'automne 1999, les aménagements proposés dans le plan directeur pour cette portion du site seront présentés pour approbation au conseil municipal de Calgary.

Garrison Woods — En avril 1998, le conseil municipal de Calgary a approuvé les projets d'aménagement de « Garrison Woods » (l'ancienne base militaire de Calgary Est), un quartier résidentiel d'une superficie de 174 acres regroupant 2 000 unités de logement, et les travaux de construction sont en bonne voie. Le plan reconnaît l'importance considérable du stock de logements, de l'infrastructure et des arbres à maturité des lieux et rend hommage à son patrimoine militaire par le biais de noms de places communautaires, de rues et de parcs, ainsi qu'en conservant le musée des régiments de Calgary. La Société a d'ailleurs reçu le Prix d'excellence de 1999, pour la conception environnementale, de l'Association albertaine de l'Institut canadien des urbanistes pour ce plan d'aménagement.

CFB REDEVELOPMENT-MODEL FOR COUNTRY

Calgary Herald, October 1998

Consultation publique poussée

- L'équipe conjointe de préparation du projet inclut la ville de Calgary, la province d'Alberta et la Société.
- La participation du public se fait par la table ronde de consultations publiques (« CAR »), qui se charge également des relations avec le public, tout en fournissant des suggestions pour le nouveau plan directeur concernant le site.

Avantages économiques

- Une forte proportion de l'industrie cinématographique de Calgary, dont le chiffre d'affaires s'élève à 51 millions de dollars, a profité de l'espace disponible dans les hangars et les locaux administratifs du site, créant des emplois professionnels bien payés.
- Des investissements de 100 millions de dollars de la Société et de 400 millions de dollars du secteur privé sont prévus d'ici la réalisation complète du projet.
- On prévoit une hausse des rentrées d'impôts fonciers pour la ville de Calgary, qui devraient se situer entre 3 millions et 8 millions de dollars au terme des travaux.

Avantages pour la collectivité

- La possibilité de créer 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel, et 14 000 années-personnes d'emplois de la construction.
- Le soutien de la Société par le biais de logements temporaires pour les organismes sociaux qui aident la ville de Calgary à répondre aux besoins en logements subventionnés et en refuges d'urgence.
- Plus de 500 logements font l'objet d'une location-bail, ce qui permet d'alléger la pénurie actuelle de logements à prix abordables à Calgary.
- Divers organismes éducatifs et entreprises ont utilisé les immeubles du site.

Une famille qui habite dans le quartier Garrison Woods de Calgary, en Alberta, a fait parvenir ce dessin d'enfants à la Société.

L'ancienne base militaire de Calgary, Calgary (Alberta)

La Société est chargée de gérer, de planifier et de réaménager les terrains d'une superficie de 455 acres de cette ancienne base militaire en bordure du centre-ville de Calgary.

Divers locataires intérimaires, dont plusieurs de l'industrie cinématographique, occupent les lieux pendant les travaux de planification relatifs aux terrains de l'ancienne base militaire de Calgary Ouest. À l'automne 1999, les aménagements proposés dans le plan directeur pour cette portion du site seront présentés pour approbation au conseil municipal de Calgary.

CFB REDEVELOPMENT-MODEL FOR COUNTRY
Calgary Herald, 3 octobre 1998

Garrison Woods – En avril 1998, le conseil municipal de Calgary a approuvé les projets d'aménagement de « Garrison Woods » (l'ancienne base militaire de Calgary Est), un quartier résidentiel d'une superficie de 174 acres regroupant 2 000 unités de logement, et les travaux de construction sont en bonne voie. Le plan reconnaît l'importance considérable du stock de logements, de l'infrastructure et des arbres à maturité des lieux et rend hommage à son patrimoine militaire par le biais de noms de places communautaires, de rues et de parcs, ainsi qu'en conservant le musée des régiments de Calgary. La Société a d'ailleurs reçu le Prix d'excellence de 1999, pour la conception environnementale, de l'Association albertaine de l'Institut canadien des urbanistes pour ce plan d'aménagement.

Consultation publique poussée

- L'équipe conjointe de préparation du projet inclut la ville de Calgary, la province d'Alberta et la Société.
- La participation du public se fait par la table ronde de consultations publiques (« CAR »), qui se charge également des relations avec le public, tout en fournissant des suggestions pour le nouveau plan directeur concernant le site.

Avantages économiques

- Une forte proportion de l'industrie cinématographique de Calgary, dont le chiffre d'affaires s'élève à 51 millions de dollars, a profité de l'espace disponible dans les hangars et les locaux administratifs du site, créant des emplois professionnels bien payés.
- Des investissements de 100 millions de dollars de la Société et de 400 millions de dollars du secteur privé sont prévus d'ici la réalisation complète du projet.
- On prévoit une hausse des rentrées d'impôts fonciers pour la ville de Calgary, qui devraient se situer entre 3 millions et 8 millions de dollars au terme des travaux.

Avantages pour la collectivité

- La possibilité de créer 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel, et 14 000 années-personnes d'emplois de la construction.
- Le soutien de la Société par le biais de logements temporaires pour les organismes sociaux qui aident la ville de Calgary à répondre aux besoins en logements subventionnés et en refuges d'urgence.
- Plus de 500 logements font l'objet d'une location-bail, ce qui permet d'alléger la pénurie actuelle de logements à prix abordables à Calgary.
- Divers organismes éducatifs et entreprises ont utilisé les immeubles du site.

Une famille qui habite dans le quartier Garrison Woods de Calgary (Alberta) a par ailleurs dessiné l'enthousiasme

Divers locataires intérimaires, dont plusieurs de l'industrie cinématographique, occupent les lieux pendant les travaux de planification relatifs aux terrains de l'ancienne base militaire de Calgary Ouest.

Parc de Downsview, Toronto (Ontario)

En plein centre de la région du Grand Toronto, l'ancienne base des Forces armées canadiennes de Toronto, à Downsview, d'une superficie de 640 acres, est en voie de devenir un parc à usages multiples d'envergure mondiale. Mis en route en 1995, lorsque le gouvernement du Canada en a dédié le parc à perpétuité aux citoyens du Canada, ce projet de réaménagement à long terme privilégie la création d'un « espace de verdure destiné aux loisirs en milieu urbain pour l'avantage des générations à venir ». Le Parc de Downsview va devenir cet espace de verdure.

La société a constitué une filiale, CLC Downsview Inc., en juillet 1998. Chargée de l'aménagement et de la gestion du parc, cette filiale est dotée de son propre conseil d'administration et son mandat consiste à assurer l'autofinancement du parc, à mettre en valeur son environnement à l'état naturel, à créer des possibilités de loisirs culturels et récréatifs et à revitaliser l'économie des alentours.

Plans for Downsview lands win unanimous approval
North York Mirror, 2 août 1998

Un programme poussé de consultations publiques a servi de base au plan actuel d'utilisation des terrains du parc de Downsview, que le conseil municipal de Toronto a approuvé en août 1998. Dans le cadre général d'un parc, comprenant une vaste aire de verdure et un secteur récréatif et culturel, on a prévu deux quartiers résidentiels, une centre d'entreprises de recherche et de technologie, des utilisations sportives et de loisirs et le maintien de quelques usages militaires. Divers locataires intérimaires, dont de nombreuses entreprises de production cinématographique, louent des locaux pendant que les travaux de planification et d'aménagement se poursuivent.

Participation vigoureuse du public

- Plus de cent réunions et journées portes ouvertes ont eu lieu afin d'informer le public et de recueillir les suggestions portant sur les utilisations du parc, sur la planification environnementale et sur la commémoration du patrimoine.

Avantages économiques

- On prévoit des investissements potentiels du secteur privé de près de 800 millions de dollars pour l'aménagement complet du site, avec possibilité de rentrées d'impôts fonciers annuels d'environ 10 millions de dollars.
- Le parc de Downsview contribue à soutenir le chiffre d'affaires annuel d'un milliard et demi de dollars de l'industrie du cinéma en servant de site de tournage dans le cas de trois à cinq pour cent du total des journées de tournage effectuées à Toronto.

Avantages pour la collectivité

- L'aménagement total des terrains du parc de Downsview entraînera la création potentielle d'environ 12 700 années-personnes d'emplois de la construction et de 10 000 emplois permanents.
- On construira un maximum de 1 200 unités de logement.
- Durant les travaux de planification, le public a pu accéder au parc pour s'adonner à un grand éventail d'activités.

Parc de Downsview, Toronto (Ontario)

En plein centre de la région du Grand Toronto, l'ancienne base des Forces armées canadiennes de Toronto, à Downsview, d'une superficie de 640 acres, est en voie de devenir un parc à usages multiples d'envergure mondiale. Mis en route en 1995, lorsque le gouvernement du Canada en a dédié le parc à perpétuité aux citoyens du Canada, ce projet de réaménagement à long terme privilégie la création d'un « espace de verdure destiné aux loisirs en milieu urbain pour l'avantage des générations à venir ». Le Parc de Downsview va devenir cet espace de verdure.

La société a constitué une filiale, CLC Downsview Inc., en juillet 1998. Chargée de l'aménagement et de la gestion du parc, cette filiale est dotée de son propre conseil d'administration et son mandat consiste à assurer l'autofinancement du parc, à mettre en valeur son environnement à l'état naturel, à créer des possibilités de loisirs culturels et récréatifs et à revitaliser l'économie des alentours.

Plans for Downsview lands win unanimous approval
North York Mirror, 2 août 1998

Un programme poussé de consultations publiques a servi de base au plan actuel d'utilisation des terrains du parc de Downsview, que le conseil municipal de Toronto a approuvé en août 1998. Dans le cadre général d'un parc, comprenant une vaste aire de verdure et un secteur récréatif et culturel, on a prévu deux quartiers résidentiels, une centre d'entreprises de recherche et de technologie, des utilisations sportives et de loisirs et le maintien de quelques usages militaires. Divers locataires intérimaires, dont de nombreuses entreprises de production cinématographique, louent des locaux pendant que les travaux de planification et d'aménagement se poursuivent.

Participation vigoureuse du public

- Plus de cent réunions et journées portes ouvertes ont eu lieu afin d'informer le public et de recueillir les suggestions portant sur les utilisations du parc, sur la planification environnementale et sur la commémoration du patrimoine.

Avantages économiques

- On prévoit des investissements potentiels du secteur privé de près de 800 millions de dollars pour l'aménagement complet du site, avec possibilité de rentrées d'impôts fonciers annuels d'environ 10 millions de dollars.
- Le parc de Downsview contribue à soutenir le chiffre d'affaires annuel d'un milliard et demi de dollars de l'industrie du cinéma en servant de site de tournage dans le cas de trois à cinq pour cent du total des journées de tournage effectuées à Toronto.

Avantages pour la collectivité

- L'aménagement total des terrains du parc de Downsview entraînera la création potentielle d'environ 12 700 années-personnes d'emplois de la construction et de 10 000 emplois permanents.
- On construira un maximum de 1 200 unités de logement.
- Durant les travaux de planification, le public a pu accéder au parc pour s'adonner à un grand éventail d'activités.

L'ancienne base des Forces armées canadiennes de Toronto à Downsview, d'une superficie de 640 acres, est en voie de devenir un parc à usages multiples d'envergure mondiale.

TechnoBase Saint-Hubert, Saint-Hubert (Québec)

En 1997, la Société a été chargée de réaménager l'ancienne base des Forces armées canadiennes à Saint-Hubert, en banlieue de Montréal, au Québec. La propriété, baptisée « TechnoBase Saint-Hubert », comprend des terrains d'une superficie d'environ 200 acres et 40 immeubles, et a attiré diverses entreprises industrielles, commerciales et résidentielles.

L'un des principaux partenaires, CinéCité Montréal, offre une gamme de services à l'industrie du cinéma et vient d'annoncer un investissement de 25 millions de dollars en 1999.

La Société a réaménagé et vendu ou loué des terrains d'une superficie d'environ 30 acres, principalement à des entreprises de fabrication. Cette superficie représente près de 65 % des terrains disponibles pour les usages industriels du site. Une section de 50 acres a été réaménagée et vendue ou louée à des entreprises institutionnelles ou de pointe. Cette superficie équivaut à environ 50 % de la surface réservée aux aménagements commerciaux.

Technobase Rive-Sud attire plusieurs entreprises

Les Affaires, 5 septembre 1998

Deux terrains résidentiels font actuellement l'objet de travaux d'aménagement. Le premier comprend trois acres consacrés à des appartements en copropriété dont la construction doit se terminer en septembre 1999. Le deuxième, d'une superficie d'environ 46 acres, sera réservé à des habitations unifamiliales et sera aménagé selon la demande.

Consultation publique poussée

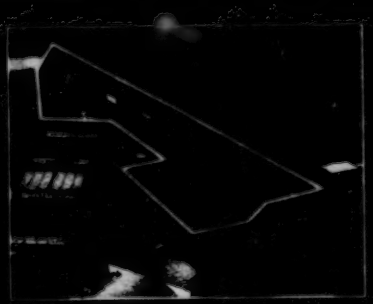
- La Société a collaboré avec TechnoBase Saint-Hubert pour consulter les quatre municipalités de la rive Sud de Montréal, afin d'assurer que les objectifs communautaires soient intégrés au plan directeur.

Avantages économiques

- On prévoit des investissements en immobilisations de la Société et de ses partenaires du secteur privé de 100 millions de dollars d'ici la fin des travaux.
- De 1997 à 1999, les travaux de réaménagement du projet ont fait l'objet d'un investissement direct de 35 millions de dollars, soit 10 millions de dollars de la Société et 25 millions de dollars de ses partenaires du secteur privé.
- Selon les prévisions, la ville de Saint-Hubert devrait bénéficier d'une hausse de ses recettes d'impôts fonciers, qui pourraient passer à 3 millions de dollars d'ici 2002.

Avantages pour la collectivité

- On prévoit la création de près de 3 500 emplois permanents, dont une forte proportion dans les secteurs professionnels bien rémunérés, d'ici la fin des travaux.
- Les nombreuses unités résidentielles que l'on doit construire sur les lieux stimuleront un regain d'activité économique local et contribueront à l'embellissement du quartier.



CinéCité Montréal, une propriété située à Saint-Hubert, propose une gamme de services de pointe et cinématographiques à l'industrie du cinéma.

TechnoBase Saint-Hubert, Saint-Hubert (Québec)

En 1997, la Société a été chargée de réaménager l'ancienne base des Forces armées canadiennes à Saint-Hubert, en banlieue de Montréal, au Québec. La propriété, baptisée « TechnoBase Saint-Hubert », comprend des terrains d'une superficie d'environ 200 acres et 40 immeubles, et a attiré diverses entreprises industrielles, commerciales et résidentielles.

L'un des principaux partenaires, CinéCité Montréal, offre une gamme de services à l'industrie du cinéma et vient d'annoncer un investissement de 25 millions de dollars en 1999.

La Société a réaménagé et vendu ou loué des terrains d'une superficie d'environ 30 acres, principalement à des entreprises de fabrication. Cette superficie représente près de 65 % des terrains disponibles pour les usages industriels du site. Une section de 50 acres a été réaménagée et vendue ou louée à des entreprises institutionnelles ou de pointe. Cette superficie équivaut à environ 50 % de la surface réservée aux aménagements commerciaux.

Technobase Rive-Sud attire plusieurs entreprises

Les Affaires, 5 septembre 1998

Deux terrains résidentiels font actuellement l'objet de travaux d'aménagement. Le premier comprend trois acres consacrés à des appartements en copropriété dont la construction doit se terminer en septembre 1999. Le deuxième, d'une superficie d'environ 46 acres, sera réservé à des habitations unifamiliales et sera aménagé selon la demande.

Consultation publique poussée

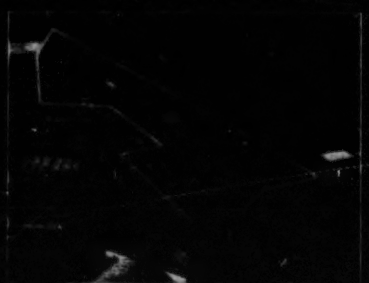
- La Société a collaboré avec TechnoBase Saint-Hubert pour consulter les quatre municipalités de la rive Sud de Montréal, afin d'assurer que les objectifs communautaires soient intégrés au plan directeur.

Avantages économiques

- On prévoit des investissements en immobilisations de la Société et de ses partenaires du secteur privé de 100 millions de dollars d'ici la fin des travaux.
- De 1997 à 1999, les travaux de réaménagement du projet ont fait l'objet d'un investissement direct de 35 millions de dollars, soit 10 millions de dollars de la Société et 25 millions de dollars de ses partenaires du secteur privé.
- Selon les prévisions, la ville de Saint-Hubert devrait bénéficier d'une hausse de ses recettes d'impôts fonciers, qui pourraient passer à 3 millions de dollars d'ici 2002.

Avantages pour la collectivité

- On prévoit la création de près de 3 500 emplois permanents, dont une forte proportion dans les secteurs professionnels bien rémunérés, d'ici la fin des travaux.
- Les nombreuses unités résidentielles que l'on doit construire sur les lieux stimuleront un regain d'activité économique local et contribueront à l'embellissement du quartier.



CinéCité Montréal, une propriété située à Saint-Hubert, propose une gamme de services de pointe à l'industrie du cinéma

« TechnoBase Saint-Hubert » comprend des terrains d'une superficie d'environ 200 acres, et 40 immeubles, et a attiré diverses entreprises industrielles, commerciales et résidentielles.

Anciens terrains ferroviaires, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Les anciens terrains ferroviaires de Moncton sont situés sur un site d'environ 285 acres au centre de la région du Grand Moncton et, pendant 85 années, ont servi d'important atelier de réparation ferroviaire. En 1996, alors que ce site était vacant depuis huit ans, la Société a entrepris des travaux d'assainissement environnemental d'une valeur de 12 millions de dollars de ce site en friche industrielle, afin de pouvoir le rendre à des fins productives.

CANADA LANDS INVITES SCRUTINY
Times Transcript, 26 mars 1998

Suite à la mise en oeuvre d'un processus de consultations publiques en vue d'obtenir la participation des citoyens et leur consentement aux travaux d'assainissement environnemental des lieux, le « parc industriel et technologique Emmerson » a ouvert ses portes sur une partie du site. Nommé en l'honneur d'un important leader local du début du XX^{e} siècle, ce parc commercial logera de nombreuses entreprises de pointe.

Une autre partie du site, à côté du parc Centennial de Moncton, est consacrée à l'aménagement d'un quartier résidentiel d'une superficie de 64 acres, qui incorporera jusqu'à 450 unités de logement. On étudie actuellement la possibilité de réserver le reste des terrains à des aires ouvertes destinées à des usages récréatifs.

Participation vigoureuse du public

- Création d'une table ronde de consultation collective sur l'aménagement des terrains en friche industrielle afin d'obtenir l'opinion des citoyens et leur consentement concernant les travaux d'assainissement.
- Organisation d'une série de journées portes ouvertes, de visites du site et de réunions de discussions ouvertes au public, où des chercheurs ont présenté des exposés sur l'état environnemental du site, suivis de périodes d'échanges de questions et réponses.

Avantages économiques

- Possibilité d'investissements de près de 200 millions de dollars du secteur privé pour l'aménagement du site et hausse possible des rentrées totales d'impôt foncier, qui pourraient passer de 0,2 millions à 9 millions de dollars.

Avantages pour la collectivité

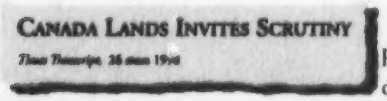
- Potentiel de création de 2 000 années-personnes d'emplois de la construction et de 5 000 emplois pour les travaux d'assainissement et de construction du parc industriel et technologique Emmerson et du quartier résidentiel voisin.
- Possibilité de construire des immeubles d'une superficie de 800 000 pieds carrés et jusqu'à 450 unités de logement, ce qui devrait attirer des locataires très divers de l'industrie technique de pointe dans la région du Grand Moncton.

GREATER MONCTON
EXCELLENCE AWARDS
PRIX D'EXCELLENCE
DU GRAND MONCTON

La Société a entrepris, en 1996, des travaux d'assainissement environnemental pour restaurer les anciens terrains ferroviaires de Moncton, qui étaient vacants, à un usage productif. Les mesures correctives ont valu à la Société le Prix d'excellence (Catégorie environnement) de la Commission économique du Grand Moncton et de la Chambre de commerce.

Anciens terrains ferroviaires, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Les anciens terrains ferroviaires de Moncton sont situés sur un site d'environ 285 acres au centre de la région du Grand Moncton et, pendant 85 années, ont servi d'important atelier de réparation ferroviaire. En 1996, alors que ce site était vacant depuis huit ans, la Société a entrepris des travaux d'assainissement environnemental d'une valeur de 12 millions de dollars de ce site en friche industrielle, afin de pouvoir le rendre à des fins productives.


CANADA LANDS INVITES SCRUTINY
Times Transcript, 26 mars 1996

Suite à la mise en oeuvre d'un processus de consultations publiques en vue d'obtenir la participation des citoyens et leur consentement aux travaux d'assainissement environnemental des lieux, le « parc industriel et technologique Emmerson » a ouvert ses portes sur une partie du site. Nommé en l'honneur d'un important leader local du début du XX^{e} siècle, ce parc commercial logera de nombreuses entreprises de pointe.

Une autre partie du site, à côté du parc Centennial de Moncton, est consacrée à l'aménagement d'un quartier résidentiel d'une superficie de 64 acres, qui incorporera jusqu'à 450 unités de logement. On étudie actuellement la possibilité de réserver le reste des terrains à des aires ouvertes destinées à des usages récréatifs.

Participation vigoureuse du public

- Création d'une table ronde de consultation collective sur l'aménagement des terrains en friche industrielle afin d'obtenir l'opinion des citoyens et leur consentement concernant les travaux d'assainissement.
- Organisation d'une série de journées portes ouvertes, de visites du site et de réunions de discussions ouvertes au public, où des chercheurs ont présenté des exposés sur l'état environnemental du site, suivis de périodes d'échanges de questions et réponses.

Avantages économiques

- Possibilité d'investissements de près de 200 millions de dollars du secteur privé pour l'aménagement du site et hausse possible des rentrées totales d'impôt foncier, qui pourraient passer de 0,2 millions à 9 millions de dollars.

Avantages pour la collectivité

- Potentiel de création de 2 000 années-personnes d'emplois de la construction et de 5 000 emplois pour les travaux d'assainissement et de construction du parc industriel et technologique Emmerson et du quartier résidentiel voisin.
- Possibilité de construire des immeubles d'une superficie de 800 000 pieds carrés et jusqu'à 450 unités de logement, ce qui devrait attirer des locataires très divers de l'industrie technique de pointe dans la région du Grand Moncton.

GREATER MONCTON
EXCELLENCE AWARDS
PRIX D'EXCELLENCE
DU GRAND MONCTON

La Société a entrepris, en 1996, des travaux d'assainissement environnemental pour restaurer les anciens terrains ferroviaires de Moncton, qui étaient vacants, à un usage productif. Ces mesures correctives ont valu à la Société le Prix d'excellence (Catégorie environnement) de la Commission économique du Grand Moncton et de la Chambre de commerce.

Suite à la mise en œuvre d'un processus de consultations publiques en vue des travaux d'assainissement environnemental des lieux, le « parc industriel et technologique Emmerson » a ouvert ses portes sur une partie du site.

« Je suis très impressionné par l'ouverture de la Société et par son approche transparente durant les travaux d'assainissement. »

« Du point de vue économique, toute la collectivité a bénéficié de ce projet. »

Analyse par la direction DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION

La présente analyse par la direction qui suit doit être lue en parallèle avec les états financiers consolidés qui figurent dans le présent rapport annuel.

Les activités commerciales de la Société sont effectuées par la Société immobilière du Canada CLC limitée (« CLC »), sa principale filiale en propriété exclusive, et toute allusion à « la Société » et à « l'entreprise » englobe CLC.

En juillet 1998, CLC Downsview Inc. (« CLCD ») a été constituée à titre de filiale en propriété exclusive de la Société, avec le mandat de créer un parc urbain autofinancé sur le site de l'ancienne base militaire de Downsview, à Toronto, en Ontario. Durant l'exercice terminé le 31 mars 1999, CLCD était inactive et tous les frais relatifs à l'ancienne base militaire ont été défrayés par le ministère de la Défense nationale (« MDN »). On prévoit que CLCD entamera ses activités d'exploitation et d'aménagement du parc au début de l'exercice 1999-2000.

Résultats d'exploitation

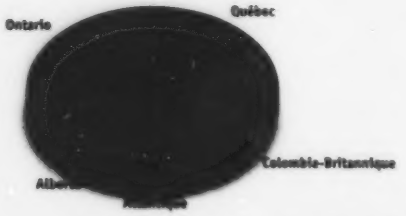
Pour l'exercice terminé le 31 mars 1999 (« exercice 99 »), la Société a réalisé des produits de 189,2 millions de dollars, un bénéfice de 22 millions de dollars avant impôts et a généré une encaisse de 64,7 millions de dollars avant distribution à son actionnaire, le gouvernement du Canada et ses affiliés (« l'actionnaire »). À même les 64,7 millions de dollars d'encaisse, environ deux millions seront consacrés à l'aménagement et à l'exploitation d'un parc sur l'ancienne base de Downsview. Les 62,7 millions de dollars restants de l'encaisse seront disponibles pour distribution à l'actionnaire par le biais de réduction du capital-actions ou de remboursement d'effets à payer au gouvernement du Canada ou à des sociétés d'État affiliées.

Par rapport aux résultats d'exploitation de l'exercice terminé le 31 mars 1998 (« exercice 98 »), les produits ont légèrement augmenté de 1,8 million de dollars, le bénéfice avant impôts a fléchi de 0,2 million de dollars et l'encaisse, avant distribution à l'actionnaire, a augmenté de 12 millions de dollars.

Les ventes de biens immobiliers de l'exercice 99 ont totalisé 144,9 millions de dollars, par rapport à 133,9 millions de dollars pour l'exercice 98. Durant l'exercice 99, 40 biens immobiliers ont été vendus, produisant un gain de 18,1 millions de dollars, par rapport à 48 biens immobiliers vendus durant l'exercice 98, pour un gain de 19,4 millions de dollars. Depuis le 31 mars 1999, des contrats de vente d'une valeur totale de 33 millions de dollars ont été négociés pour 10 autres biens immobiliers et ces contrats seront conclus en 1999.

Durant l'exercice 1999, la Société a continué d'enregistrer une demande soutenue pour les biens immobiliers qu'elle détient, en particulier pour les terrains résidentiels, ce qui reflète une conjoncture économique stable et des taux d'intérêts hypothécaires abordables. À la fin de mars 1999, la Société avait vendu près de 80 % du portefeuille immobilier initial acquis en 1995 de la Société des chemins de fer

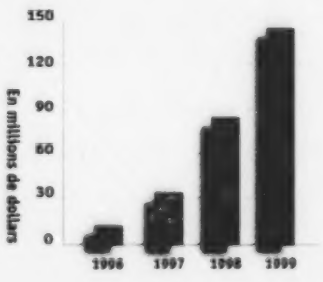
Ventilation des biens selon leur valeur comptable*



257,6 millions de dollars

*Au 31 mars 1999

Distribution cumulative à l'actionnaire



nationaux du Canada (« CN ») et estime être en mesure de vendre presque tout le reste du portefeuille d'ici deux ans.

Durant l'exercice, les produits bruts et les frais d'exploitation de location ont diminué de 11,0 millions de dollars et de 8,8 millions de dollars respectivement. Cette situation découle de la vente continue des biens immobiliers productifs. Les produits nets de location, déduction faite des frais directs mais avant amortissement, se sont élevés à 9,9 millions de dollars, soit une réduction par rapport aux 12,1 millions de dollars réalisés durant l'exercice précédent.

La Société est assujettie aux impôts fédéral et provinciaux, aux taux d'imposition s'appliquant aux sociétés. Des impôts de 8,2 millions de dollars pour l'exercice 99 représentent un taux d'imposition effectif de 37,5 % du bénéfice avant impôts. Ce taux est inférieur aux taux d'imposition fédéral et provinciaux combinés, situation qui découle surtout des avantages fiscaux résultant de la portion non imposable des gains en capital et du fait que le bénéfice de la Société n'est pas imposable dans certaines provinces.

Biens immobiliers

L'actif immobilier de la Société se divise en trois grandes catégories, à savoir les biens immobiliers productifs, les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente.

Les biens immobiliers productifs de la Société comprennent la Tour CN à Toronto, de même que des immeubles de bureaux, des bâtiments industriels et des immeubles polyvalents situés un peu partout au Canada. À la fin de mars 1999, la Société détenait et gérait 10 biens immobiliers productifs dont la valeur comptable s'élevait à 109,8 millions de dollars, par rapport à 12 biens immobiliers ayant une valeur comptable de 137,7 millions de dollars au 31 mars 1998. Cette réduction résulte de la vente de biens immobiliers durant l'exercice, y compris les biens immobiliers d'envergure détenus en coentreprise par la Société.

La valeur comptable des six biens immobiliers en voie d'aménagement, d'une superficie totale de quelque 600 acres, a augmenté de 6,3 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse découle principalement de dépenses engagées pour les travaux de viabilité, de construction et d'aménagement du site résidentiel de Vaughan, en Ontario, et des anciennes bases militaires de Calgary, en Alberta, et de Saint-Hubert, au Québec, déduction faite des ventes de biens immobiliers. On a également entrepris la construction d'un nouvel immeuble pour Ballard Generation Systems au parc industriel Glenlyon, à Burnaby, en Colombie-Britannique.

Paiements d'impôts fonciers par région*

7,3 millions de dollars

*Pour l'exercice terminé le 31 mars 1999

Biens immobiliers par catégorie selon leur valeur comptable*

257,6 millions de dollars

*Au 31 mars 1999

Analyse par la direction, suite

Les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente comprennent environ 70 biens immobiliers, d'une superficie totale de quelque 3 800 acres, répartis dans tout le Canada. À la fin de mars 1999, la valeur comptable de cette catégorie de terrains s'élevait à 80,5 millions de dollars, soit une hausse considérable par rapport aux 64 millions de dollars de l'exercice précédent. Durant l'exercice 99, la Société a engagé des dépenses de 18,2 millions de dollars en travaux de viabilité, d'assainissement environnemental et autres frais nécessaires pour préparer ces terrains à la vente. L'augmentation de la valeur comptable reflète l'achat de quelque 23 biens immobiliers en majorité résidentiels du portefeuille de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») décrit ci-dessous, déduction faite des ventes de biens immobiliers réalisées durant l'exercice.

Au cours de l'exercice, la Société a complété l'acquisition d'une partie du portefeuille de biens immobiliers résidentiels de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), au prix de 61,1 millions de dollars. Ce portefeuille inclut quatre immeubles d'habitation productifs et des terrains d'une superficie d'environ 3 200 acres. À la fin de mars 1999, des éléments d'actif de ce portefeuille d'une valeur de 25,7 millions de dollars ont été vendus.

Évolution de la situation financière

Pour l'exercice 99, les liquidités provenant de l'exploitation se sont élevées à 82,3 millions de dollars, par rapport à 52,8 millions de dollars pour l'exercice 98. Cette hausse de 29,5 millions de dollars résulte principalement de la hausse du niveau des ventes et de remboursements d'impôts fédéral et provinciaux.

Les dépenses en immobilisations ont totalisé 63,1 millions de dollars comprenant les 7,7 millions de dollars requis afin de compléter l'immeuble MacMillan Bloedell dans le parc industriel Glenlyon et, dans le cas d'autres biens immobiliers productifs, d'effectuer de légers travaux d'amélioration. La Société a affecté les 55,4 millions de dollars restants aux travaux de viabilité, d'assainissement environnemental et aux autres dépenses en capital associées aux biens immobiliers en voie d'aménagement, de même qu'aux travaux de préparation à la vente des biens immobiliers.

Les activités de financement ont nécessité des liquidités de 1,1 million de dollars, par rapport à 1,8 million de dollars pour l'exercice 98. Pendant l'exercice 99, les activités de vente de la Société lui ont permis de rembourser le reste des emprunts hypothécaires relatifs à l'achat du portefeuille initial du CN, d'une valeur de 36,9 millions de dollars. La Société a également conclu la vente, en vertu d'un contrat de cession d'une valeur de 19,4 millions de dollars, d'une portion des créances de location. Le produit de cette vente, pour les fins comptables, est traité comme étant une obligation due à la cession partielle des créances de location,

Coût des ventes de biens immobiliers en 1998/99

126,8 millions de dollars

Opérations de ventes, selon leur valeur*

144,9 millions de dollars

*Pour l'exercice terminé le 31 mars 1999

laquelle sera amortie au revenu sur une période de cinq ans du flux de location. Durant l'exercice 99, la Société a distribué 52 millions de dollars à l'actionnaire, par le biais d'une réduction du capital-actions de 46,6 millions de dollars et d'un remboursement d'effets à payer de 5,4 millions de dollars. De nouveaux effets à payer d'une valeur totale de 68,5 millions de dollars ont été émis, dont 61,1 millions de dollars à la SCHL pour l'achat de son portefeuille de biens immobiliers résidentiels et 7,4 millions de dollars au gouvernement du Canada.

En regard de l'exercice 99, la Société prévoit remettre une distribution totale à l'actionnaire et à une Société d'État affiliée de 62,7 millions de dollars. Cette distribution comprendra une réduction du capital-actions et le remboursement des effets à payer au gouvernement et à la SCHL pour les biens immobiliers vendus durant l'exercice 99. Depuis ses débuts à la fin de 1995, la Société aura effectué des distributions totales de fonds provenant des activités immobilières de plus de 146 millions de dollars.

Au titre de ses activités d'investissement durant l'exercice 99, la Société a acquis des biens immobiliers de l'État et de la SCHL d'une valeur de 68,5 millions de dollars, une augmentation substantielle par rapport à des acquisitions de 18,7 millions de dollars durant l'exercice précédent.

En résumé, les liquidités de la Société ont augmenté de 12,7 millions de dollars durant l'exercice 99, après la distribution à l'actionnaire de 52 millions de dollars. Ces résultats traduisent des liquidités générées de 64,7 millions de dollars durant l'exercice 99, par rapport à 52,7 millions de dollars durant l'exercice précédent.

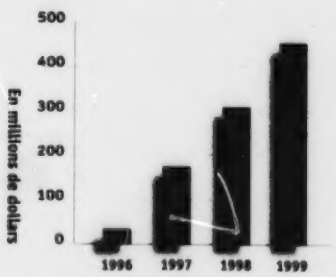
Situation financière et liquidité

À la fin de mars 1999, la Société détenait une encaisse et des dépôts à court terme d'une valeur de 64,7 millions de dollars et disposait d'une marge de crédit de 40 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne.

Durant l'exercice 99, la Société a remboursé des emprunts hypothécaires impayés au 31 mars 1998 d'une valeur de 36,9 millions de dollars et n'est plus liée par aucun emprunt garanti. Les 57,7 millions de dollars d'effets à payer au gouvernement du Canada et les 61,1 millions de dollars d'effets à payer à la SCHL, une société d'État affiliée, constituent des obligations non garanties et ne sont remboursables qu'à partir des produits nets des ventes des actifs sous-jacents pour lesquels les effets ont été émis. Au cours de l'exercice se terminant le 31 mars 2000, le remboursement d'effets à payer relatifs aux biens immobiliers vendus durant l'exercice 99 totalisera 36 millions de dollars.

Durant l'exercice en cours, la Société entend affecter environ 70 millions de dollars aux dépenses en immobilisation afin de terminer les projets de construction, d'effectuer des travaux de viabilité, d'assainissement environnemental et, en général, de préparer le portefeuille de terrains à la vente. Des

Ventes cumulatives



Analyse par la direction, suite

dépenses majeures seront requises pour les anciennes base militaires et le parc industriel Glenlyon. La Société entreprendra l'aménagement du parc de Downsview, mais on s'attend à ce que CLCD n'engage pas d'investissements considérables avant l'exercice suivant, selon le calendrier des transferts de terrains et des transactions financières.

Compte tenu du niveau actuel de l'encaisse, des dépôts à court terme et de la marge de crédit bancaire en vigueur, la Société estime qu'elle sera en mesure de financer tous ses besoins de liquidités tant pour les dépenses en immobilisations que pour les opérations courantes durant l'exercice en cours. En outre, les ventes déjà conclues ou en voie de négociation qui devraient être conclues dans le cours normal des activités constitueront des sources supplémentaires de rentrées de fonds qui permettront à la Société de procéder à des distributions importantes à son actionnaire.

Risques et incertitudes

Le mandat de la Société consiste à gérer et à céder de façon ordonnée certains biens immobiliers stratégiques fédéraux au nom du gouvernement du Canada dans le but d'en réaliser la valeur optimale. Cette valeur optimale englobe la réalisation de la valeur financière, la stimulation économique et la contribution à la qualité de la vie dans les collectivités. En raison du faible taux d'inflation et des taux d'intérêts relativement bas et stables, les marchés de l'immobilier où la Société exerce ses activités continuent de connaître une demande à la fois modeste et soutenue.

Au 31 mars 1999, la Société disposait d'un portefeuille de terrains d'une superficie de 4 500 acres et entretient actuellement des discussions avec des ministères et organismes du gouvernement concernant l'évaluation et le transfert possible de terrains d'une superficie de 5 000 acres sur une période de temps échelonnée. Aucune entente n'a cependant été conclue au sujet du transfert de ces biens immobiliers. Cette évaluation porte sur des biens immobiliers répartis dans tout le Canada qui présentent des possibilités d'utilisations diverses, soit résidentielles, industrielles, commerciales et récréatives. Cette diversité à la fois géographique et d'utilisation constitue une forme de protection à l'égard des fluctuations des économies et des marchés immobiliers locaux. De plus, dans la mesure où l'on peut actuellement évaluer la situation, les transferts ultérieurs de biens immobiliers du gouvernement présenteront également une grande diversité géographique et d'utilisations possibles ou proposées. À titre d'exemple, citons la diversité des utilisations et usagers actuels de l'ancienne base militaire de la caserne Curry et du parc Lincoln de Calgary, qui incluent des écoles, un secteur résidentiel, des studios de cinéma et des locataires d'immeubles commerciaux.

En janvier 1999, la Société a ouvert un bureau à Ottawa pour faciliter l'identification et le transfert de biens immobiliers stratégiques excédentaires du gouvernent fédéral et pour gérer les activités d'aménagement et de vente de la région de la Capitale nationale. La superficie de plusieurs des terrains pouvant faire l'objet d'un transfert est considérable, soit de 300 acres à 1 200 acres par terrain. Il faudra donc prévoir un échéancier échelonné sur plusieurs exercices englobant la consultation publique, la préparation de plans commerciaux de réutilisation, d'aménagement, de viabilité et d'activités de vente, ce qui exposera la Société aux fluctuations des marchés locaux de l'immobilier. Dans les conditions financières actuelles, cependant, la Société émettra des billets sans intérêts en contrepartie des transferts de biens immobiliers. Le remboursement de ces billets sera tiré à même le produit de la vente des biens immobiliers en question.

Au cours de l'exercice faisant l'objet du présent rapport, la Société a investi des fonds et des ressources

humaines considérables à l'examen et à l'assainissement environnemental de certains biens immobiliers. Dans le cadre de ce programme continu, la Société a engagé six millions de dollars durant l'exercice 99 aux travaux d'assainissement environnemental des anciens terrains ferroviaires de Moncton, au Nouveau-Brunswick, et prévoit que des sommes supplémentaires seront requises pour terminer les travaux. Ce site, d'une superficie de 285 acres, représente le plus grand projet d'assainissement d'un terrain en friche industrielle au Canada, et a requis d'importants travaux d'excavation, de traitement et d'enlèvement du sol. Un examen de tous les éléments actuels du portefeuille de la Société révèle que des mesures adéquates ont été prises pour faire face à toute responsabilité environnementale.

À l'exception des revenus de location de la Tour CN, les revenus de location des biens immobiliers productifs ne représentent pas une source importante de revenus pour la Société et continueront de diminuer au fur et à mesure des ventes de biens immobiliers.

En Colombie-Britannique, les biens immobiliers de la Société et les transferts possibles de nouveaux immobiliers sont liés aux revendications territoriales des peuples des Premières nations. Des travaux se poursuivent afin d'établir des directives et des procédures visant à faire progresser les transactions commerciales sans nuire aux négociations de traité avec les Premières nations. La Société poursuit ses rencontres et ses discussions avec les bandes des Premières nations qui s'intéressent aux terrains qu'elle gère. Il est encourageant de noter les progrès réalisés par le gouvernement du Canada et celui de la Colombie-Britannique en vue de conclure des ententes et de résoudre les revendications non réglées de certaines Premières nations.

L'an 2000

La société poursuit vigoureusement son programme visant à régler les questions de l'an 2000 touchant les systèmes de comptabilité, de finance, de gestion d'immeubles et le matériel d'exploitation. Tous les systèmes de comptabilité et financiers ont fait l'objet d'essais et répondent maintenant aux normes de l'an 2000, et les travaux se terminent pour les systèmes de gestion d'immeubles.

L'équipe responsable du projet de l'an 2000 contrôle tous les travaux requis et a géré et mis en oeuvre toutes les modifications requises. L'équipe a réalisé un inventaire complet des systèmes, qu'elle a étudiés et évalués. Les travaux correctifs de mise à jour ont été effectués selon les besoins. L'équipe a communiqué avec tous les fournisseurs, vendeurs, locataires, gérants d'immeubles et autres parties concernées afin de s'assurer de leur collaboration. En outre, l'équipe a inspecté tous les lieux d'exploitation pour s'assurer que les modifications nécessaires du matériel immobilier ont bien été effectuées.

Des conseillers indépendants ont évalué le programme de l'an 2000 de la Société et cette dernière a mis en oeuvre leurs recommandations. Afin d'atténuer les risques afférents, on prévoit que les systèmes de gestion essentiels de la Société seront conformes aux objectifs dès l'été 1999. On élabore actuellement des plans de contingence qui seront adoptés dans les secteurs délicats d'activités.

Perspectives

En dépit de l'absence de garanties pour l'avenir, l'expérience récente démontre que les taux d'intérêts bancaires et hypothécaires sont restés à un niveau relativement stable au cours de l'exercice et que l'inflation n'a pas joué de rôle marquant dans la conjoncture économique. Au Canada, des variations se sont fait sentir

Analyse par la direction, suite

dans les marchés de logements de location, neufs et déjà habités. Ainsi, alors qu'on enregistrait une forte demande en Ontario et en Alberta, cette demande était plus faible en Colombie-Britannique, au Québec et dans les provinces de l'Atlantique. Les taux d'inoccupation des immeubles commerciaux, industriels et de bureaux ont continué de fléchir graduellement et la Colombie-Britannique souffre malheureusement toujours des conséquences de la demande réduite de ses produits de ressources naturelles, une répercussion des difficultés éprouvées par plusieurs pays d'Asie orientale qui s'efforcent de relancer leurs économies. On note cependant une exception remarquable en banlieue de Vancouver, où des locataires possibles manifestent beaucoup d'intérêt pour le parc industriel de pointe de Glenlyon, à Burnaby. Cet intérêt stimule une demande suffisante pour que la Société envisage la construction d'un ou deux immeubles « sur mesure » par an, au fur et à mesure des progrès du plan d'aménagement du projet.

Les récentes activités de ventes de la Société ont démontré qu'il existe une demande soutenue pour les biens immobiliers qu'elle détient. Elle continuera de tirer profit de la diversité de son portefeuille de biens immobiliers, autant en ce qui concerne l'emplacement, la valeur, la superficie et les utilisations actuelles et potentielles.

En collaboration avec divers ministères et organismes gouvernementaux, la Société continue d'explorer les normes qui peuvent servir à identifier et à transférer certains biens immobiliers en surplus aux fins de cession. Dans le cadre de la réforme du système de cession des biens immobiliers, la Société participe actuellement à un processus d'examen de biens immobiliers fédéraux, de concert avec le Secrétariat du Conseil du Trésor et le ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Les questions à l'étude englobent la responsabilité de cession de biens immobiliers d'envergure, la disposition en temps opportun de terrains jugés excédentaires pour les programmes, l'établissement de valeurs de transferts, les conditions incitatives possibles de garde des biens et le financement des coûts de réinstallation. Même si la complexité de ces questions nécessite une réflexion approfondie, on espère disposer de recommandations en vue d'améliorer le processus actuel dès la fin de l'exercice.

Cette étude détaillée, de concert avec la prochaine analyse du mandat de la Société, devrait conduire à un processus de transfert des biens immobiliers amélioré, plus efficace et réalisé en temps opportun. Des terrains additionnels sont requis pour remplacer ceux du portefeuille original du CN, dont la presque totalité a été vendue. L'inclusion constante de nouveaux biens immobiliers permettra à la Société de remplir son mandat d'origine, qui consiste à réintégrer des biens immobiliers dans les collectivités de façon à respecter ses obligations budgétaires et sociales. On doit cependant noter que les nouveaux transferts de biens immobiliers de l'État provoquent en général un épuisement initial des disponibilités de la Société. C'est particulièrement le cas pour les anciennes bases militaires transférées par le MDN, qui nécessitent d'importantes dépenses en immobilisations pour des travaux de viabilité, d'assainissement et d'infrastructure en vue de leur réintégration à des utilisations dans la collectivité. Il faut en général procéder à ces investissements longtemps avant d'en tirer les premiers produits de ventes.

Pourvu que la conjoncture économique conserve sa stabilité actuelle et que la demande croissante persiste, la vente des biens immobiliers restants du portefeuille de terrains du CN, de même que la location et la vente de biens immobiliers transférés jusqu'ici par la SCHL et le gouvernement continueront de générer des flux de trésorerie.

La Société prévoit un autre exercice d'exploitation productif menant à des flux de trésorerie qui lui permettront d'effectuer des distributions considérables à son actionnaire.

Responsabilité de la direction POUR LA PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée ont été établis par la direction de la Société conformément aux principes comptables généralement reconnus.

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de la gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir un degré raisonnable de certitude que les éléments d'actif de la Société sont protégés, à faciliter l'établissement d'informations financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et à veiller à ce que les opérations soient effectuées conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société.

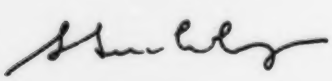
S'il y a lieu, la direction se sert de son jugement pour faire les estimations nécessaires afin d'assurer une présentation équitable et uniforme de ces renseignements.

Le conseil d'administration est composé de sept administrateurs, dont aucun n'est un employé de la Société. Le conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un comité de vérification, nommé par le conseil d'administration de la Société, a examiné ces états avec la direction et les vérificateurs et a présenté son rapport au conseil d'administration. Le conseil d'administration a approuvé les états financiers.

Les vérificateurs sont responsables de la vérification des états financiers et ont présenté un rapport à cet égard.

Toutes les autres données financières et d'exploitation comprises dans le rapport annuel correspondent, dans les cas appropriés, aux éléments d'information fournis dans les états financiers.

Le président et premier dirigeant,



E. Buchholz
le 14 mai 1999

Le vice-président et chef des services financiers,

B.E. Richardson
le 14 mai 1999

Rapport des vérificateurs

Au ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux

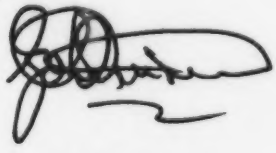
Nous avons vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 1999 et les états consolidés des résultats et des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 mars 1999 ainsi que des résultats de son exploitation et de l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la Société et de ses filiales en propriété exclusive dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers consolidés ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la Société et de ses filiales en propriété exclusive.

Pour le vérificateur général du Canada,



John Wiersema, CA
vérificateur général adjoint
Ottawa, Canada
le 14 mai 1999

KPMG LLP

Comptables agréés
Toronto, Canada
le 14 mai 1999

État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis

pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars	Note	1999	1998
Produits			
Ventes de biens immobiliers		144 866 $	133 956 $
Location		22 449	33 461
Intérêts créditeurs et autres	9	21 866	20 008
		189 181	187 425
Charges			
Coût des ventes de biens immobiliers		126 789	114 510
Provision pour dépréciation d'actif		6 050	1 500
Frais d'exploitation de location		12 536	21 345
Intérêts débiteurs et autres frais financiers		3 334	3 885
Frais généraux et administratifs		13 635	13 364
Autres		4 883	10 626
		167 227	165 230
Bénéfice avant impôts		21 954	22 195
Impôts sur les bénéfices	8	8 225	8 911
Bénéfice net		13 729	13 284
Bénéfices non répartis, au début de l'exercice		24 190	10 906
Bénéfices non répartis, à la fin de l'exercice		37 919 $	24 190 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés

Bilan consolidé

au 31 mars

En milliers de dollars	Note	1999	1998
Actif			
Biens immobiliers			
Biens immobiliers productifs	3	109 788 $	137 745 $
Biens immobiliers en voie d'aménagement	3	67 316	61 036
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		80 458	64 016
		257 562	262 797
Autres éléments d'actif			
Encaisse et dépôts à court terme		64 794	52 057
Débiteurs et autres	4	106 852	103 378
		171 646	155 435
		429 208 $	418 232 $
Passif et avoir de l'actionnaire			
Passif			
Effets à payer	5	118 832 $	55 800 $
Obligation découlant d'une cession de créances de location	6	19 375	–
Emprunts hypothécaires		–	36 913
Créditeurs et charges à payer	9	60 356	61 995
Loyers payés d'avance et dépôts		20 968	21 017
		219 531	175 725
Avoir de l'actionnaire			
Capital-actions	7	–	–
Surplus d'apport	7	171 758	218 317
Bénéfices non répartis		37 919	24 190
		209 677	242 507
Engagements	9		
		429 208 $	418 232 $

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés

Au nom du conseil,

Jon K. Grant
président du conseil

Charles Pelletier
administrateur

État consolidé de l'évolution de la situation financière

pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars	Note	1999	1998
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		13 729 $	13 284 $
Récupération des frais immobiliers sur les ventes		126 789	114 510
Dépenses en immobilisations		(63 051)	(53 120)
Amortissement		3 400	5 984
Provision pour dépréciation d'actif		6 050	1 500
Impôts sur les bénéfices reportés		3 047	1 390
		89 964	83 548
Variation nette de l'actif et du passif d'exploitation		(7 689)	(30 727)
Liquidités provenant des activités d'exploitation		82 275	52 821
Activités de financement			
Réduction des emprunts hypothécaires		(36 913)	(144)
Produits de l'obligation découlant d'une cession de créances de location	6	19 375	-
Réduction du capital-actions	7	(46 559)	(20 400)
Réduction des effets à payer		(5 441)	-
Émission d'effets à payer	10	68 473	18 700
Liquidités affectées aux activités de financement		(1 065)	(1 844)
Activités d'investissement			
Acquisitions	10	(68 473)	(18 700)
Liquidités affectées aux activités d'investissement		(68 473)	(18 700)
Augmentation de l'encaisse		12 737	32 277
Encaisse, au début de l'exercice		52 057	19 780
Encaisse, à la fin de l'exercice		64 794 $	52 057 $

L'encaisse comprend l'encaisse et les dépôts à court terme.

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés.

Notes aux états financiers

1. Pouvoir et activités de la Société

La Société immobilière du Canada limitée, une société d'État non mandataire, appelée à l'origine la Société immobilière des travaux publics limitée, a été constituée en vertu de la *Loi des compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

La Société exerce ses activités commerciales par le biais de la Société immobilière du Canada CLC limitée (« CLC »), sa principale filiale en propriété exclusive. Le principal objectif de CLC est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de biens immobiliers fédéraux et de gestion de certains biens immobiliers de choix. Pour réaliser cet objectif, CLC peut gérer, mettre en valeur et céder des biens immobiliers, soit à titre de propriétaire, soit à titre de mandataire du gouvernement du Canada. On prévoit que le programme de cession s'échelonnera sur plusieurs années.

Le 17 juillet 1998, CLC Downsview Inc. (« CLCD ») a été constituée à titre de filiale en propriété exclusive de la Société et son mandat consiste à créer un parc récréatif en milieu urbain sur l'ancienne base militaire de Downsview, à Toronto, en Ontario. CLCD attend actuellement le transfert des terrains de la base du ministère de la Défense nationale.

2. Résumé des principales conventions comptables

a) Généralités

Les états financiers consolidés sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus. En ce qui a trait aux activités immobilières, les conventions comptables et les normes de communication de l'information financière sont également conformes, pour l'essentiel, aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques, dont la Société est membre associé.

b) Consolidation

i) La Société consolide les comptes de sa principale filiale en propriété exclusive, CLC, de 3148131 Canada limitée et de CLC Downsview Inc., ces deux dernières étant inactives au 31 mars 1999.

ii) Les comptes de l'autre filiale de la Société, la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (« Société du Vieux-Port »), sont exclus de la consolidation parce que la Société ne détient pas le pouvoir de déterminer ses politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à la Société du Vieux-Port de lui présenter directement ses résultats, à titre de société d'État mère.

c) Constatation des produits

La Société constate ses produits comme suit :

i) Ventes de biens immobiliers

Lorsque la Société a rempli toutes les conditions importantes et qu'elle a reçu une mise de fonds suffisante, eu égard aux ressources financières de l'acheteur.

ii) Biens immobiliers productifs en voie d'aménagement

Lorsque les fonds autogénérés atteignent le seuil de rentabilité après le service de la dette, mais pas plus tard qu'un an après le quasi-achèvement.

d) Biens immobiliers

i) Les biens immobiliers productifs sont comptabilisés à leur coût moins l'amortissement cumulé ou à leur valeur recouvrable nette, selon le moindre de ces montants et, s'ils sont destinés à la vente, à leur coût moins l'amortissement cumulé ou à leur valeur estimative de réalisation nette, selon le moindre de ces montants.

ii) Les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente sont comptabilisés à leur coût ou à leur valeur de réalisation nette, selon le moindre de ces montants.

iii) Avant la vente, la Société capitalise tous les frais directs de vente reportés liés aux biens immobiliers.

iv) La Société capitalise les intérêts de dettes se rapportant à des biens immobiliers en voie d'aménagement et à des terrains destinés à l'aménagement ou à la vente.

v) L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire, à des taux fondés sur la vie utile restante des éléments d'actif, qui varie de 5 à 40 ans.

e) Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformes aux principes comptables généralement reconnus exige que la direction établisse des estimations et des hypothèses qui ont des répercussions sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation d'éléments d'actif et de passif éventuels à la date des états financiers, de même que sur les produits et les charges de l'exercice. Les résultats réels peuvent varier de ces estimations.

Pour établir des estimations des valeurs de réalisation nettes et des justes valeurs marchandes de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations d'éléments d'actif sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la juste valeur marchande, ces estimations, par nature, sont subjectives et ne résultent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des éléments d'actif.

Notes aux états financiers

Les biens immobiliers de la Société sont assujettis aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. La Société a engagé – et s'attend à engager à l'avenir – des dépenses pour se conformer à ces lois et règlements. Lorsque les frais estimatifs peuvent être raisonnablement établis, la Société tient compte de ces frais pour arriver à des estimations de la juste valeur marchande des biens immobiliers, en se fondant sur les estimations de ces frais par la direction. Toutefois, ces estimations sont sujettes à changement en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et aux règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers, et à mesure que de nouveaux renseignements deviennent disponibles.

f) Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode du report fixe.

3. Biens immobiliers

a) Bien immobiliers productifs

Les biens immobiliers productifs de la Société comprennent la Tour CN et des immeubles de bureaux, industriels et polyvalents.

En milliers de dollars	1999	1998
Terrains	24 100 $	24 980 $
Bâtiments	98 483	128 887
	122 583	153 867
Amortissement cumulé	12 795	16 122
	109 788 $	137 745 $

b) Biens immobiliers en voie d'aménagement

Les biens immobiliers en voie d'aménagement comprennent des immeubles à bureaux et industriels en construction, d'anciennes bases militaires et des terrains résidentiels, commerciaux et industriels présentement en voie d'aménagement.

En milliers de dollars	1999	1998
Biens immobiliers productifs	3 880 $	2 170 $
Terrains	63 436	58 866
	67 316 $	61 036 $

4. Débiteurs et autres

Ce poste comprend les éléments suivants :

En milliers de dollars	1999	1998
Cession de créances de location	34 971 $	35 062 $
Prêts hypothécaires et billets garantis à recevoir	62 419	52 653
Comptes clients	8 408	13 278
Autres	1 054	2 385
	106 852 $	103 378 $

a) La Société détient une créance en vertu d'un contrat de cession de créances de location, laquelle lui donne le droit de recevoir un revenu locatif jusqu'en 2013. Au 31 mars 1999, la cession des créances de location représente les paiements estimatifs à recevoir pendant la durée de l'entente, déduction faite des intérêts implicites, comme suit :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2000	4 615 $
	2001	4 758
	2002	4 897
	2003	5 040
	2004	5 187
Exercices ultérieurs		60 523
		85 020
Moins les montants représentant les intérêts implicites		50 049
		34 971 $

En mars 1999, la Société a vendu le droit de recevoir presque tous les revenus de location à percevoir jusqu'au 31 décembre 2003 (note 6).

Notes aux états financiers

b) Les prêts hypothécaires et les billets garantis à recevoir portent intérêt à un taux pondéré de 6,4 % (6,5 % en 1998), et sont à recevoir comme suit :

En milliers de dollars

Exercices se terminant le 31 mars		
	2000	13 020 $
	2001	13 964
	2002	5 490
	2003	4 780
	2004	4 780
		20 385
		62 419 $

5. Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement du Canada et à une société d'État (note 10) portent intérêt au taux moyen pondéré de 3,78 % et sont remboursables à même le produit de la vente de biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis. L'intérêt couru est capitalisé aux biens immobiliers ou passé en charges, selon le cas, à un taux effectif de 5,23 %. Selon les échéanciers projetés de vente des biens immobiliers, les remboursements du capital seront effectués comme suit :

En milliers de dollars

Exercices se terminant le 31 mars		
	2000	36 023 $
	2001	34 779
	2002	16 624
	2003	23 024
	2004	5 422
Exercices ultérieurs		2 960
		118 832 $

6. Obligation découlant de la cession de créances de location

En mars 1999, dans le cadre d'un contrat de cession de créances, la Société a vendu le droit de recevoir presque tous les revenus locatifs jusqu'au 31 décembre 2003 (note 4a). Le produit de 19,4 millions de dollars a été comptabilisé à titre d'obligation de financement. Cette obligation représente la valeur actualisée des flux du produit location jusqu'à l'échéance, qui se détaille comme suit :

En milliers de dollars

Exercices se terminant le 31 mars		
	2000	4 566 $
	2001	4 641
	2002	4 723
	2003	4 751
	2004	4 760
		23 441
Moins les montants représentant les intérêts implicites		4 066
		19 375 $

7. Capital-actions et surplus d'apport

La Société est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux. Une valeur symbolique a été attribuée aux trois actions émises de la Société.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 1999, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, la Société a viré 46,6 millions de dollars (20,4 millions de dollars en 1998) de son surplus d'apport au capital-actions et a par la suite déduit cette somme de son capital-actions en la versant à l'actionnaire.

Notes aux états financiers

8. Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts de la Société diffère de celle prévue et établie selon les taux d'imposition combinés fédéral et provinciaux, comme suit :

	1999	1998
Taux d'impôts combinés fédéral et provinciaux	45 %	45 %
En milliers de dollars		
Montant prévu pour la charge d'impôts	9 879 $	9 961 $
Augmentation (réduction) de la charge d'impôts résultant de :		
Portion non imposable des gains en capital	(411)	(1 721)
Bénéfices non imposables dans certaines provinces	(2 011)	–
Autres	59	81
Impôt des grandes sociétés	709	590
Montant réel de la charge d'impôts	8 225 $	8 911 $

9. Autres passifs et engagements

a) La Société a un engagement relatif à certains contrats en vertu duquel elle est obligée d'effectuer des paiements qu'on estime actuellement à 2,6 millions de dollars par année. Ces contrats arrivent à échéance en 2083, sous réserve d'une résiliation anticipée en 2009 dans certaines circonstances. La valeur estimative de cette obligation, laquelle est fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, est incluse dans les créditeurs et les charges à payer. La variation de cette obligation est incluse dans les intérêts créditeurs et autres produits.

b) Les engagements en capital au 31 mars 1999 totalisent 11,1 millions de dollars (6,9 millions de dollars en 1998).

10. Opérations entre apparentés

La Société est apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement du Canada. La Société est partie à des opérations avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 1999, CLC a acquis une participation dans des biens immobiliers de certains ministères du gouvernement du Canada et d'une société d'État, moyennant un prix d'achat totalisant 68,5 millions de dollars (18,7 millions en 1998). Ces biens immobiliers ont été acquis en contrepartie de d'effets à payer (note 5).

La Société reçoit gratuitement des services de vérification du Bureau du vérificateur général du Canada.

11. Instruments financiers

Les valeurs comptables des placements à court terme et des débiteurs équivalent approximativement à leur juste valeur, en raison de la nature à court terme de ces instruments financiers.

Les valeurs comptables de la cession de créances de location, des prêts hypothécaires, des billets garantis à recevoir, des effets à payer et de l'obligation en vertu d'un contrat de cession de créances de location équivalent approximativement à leur juste valeur calculée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie aux taux du marché disponibles à la Société par rapport à des instruments financiers présentant des conditions et des échéances similaires.

Les valeurs comptables des créditeurs et des charges à payer équivalent approximativement à leur juste valeur, en raison de leur nature à court terme ou selon la valeur actualisée des flux de trésorerie, selon le cas.

12. Information sur la filiale non consolidée

La Société du Vieux-Port de Montréal Inc. fait la promotion de l'aménagement des terrains du Vieux-Port de Montréal et met en valeur, administre, gère et entretient des biens immobiliers de l'État à cet endroit. Au 31 mars 1998, cette société avait, en milliers de dollars, un actif de 2 971 $, un passif de 1 702 $ et un avoir du Canada de 1 269 $ ainsi que des produits de 8 175 $ et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 3 642 $ pour l'exercice terminé à cette date.

13. Incertitude découlant du problème du passage à l'an 2000

Le passage à l'an 2000 pose un problème parce que de nombreux systèmes informatiques utilisent deux chiffres plutôt que quatre pour identifier l'année. Les systèmes sensibles aux dates peuvent confondre l'an 2000 avec l'année 1900 ou une autre date, ce qui entraîne des erreurs lorsque des informations faisant intervenir des dates de l'an 2000 sont traitées. En outre, des problèmes semblables peuvent se manifester dans des systèmes qui utilisent certaines dates de l'année 1999 pour représenter autre chose qu'une date. Les répercussions du problème du passage à l'an 2000 pourront se faire sentir le 1er janvier de l'an 2000, ou encore avant ou après cette date, et, si l'on n'y remédie pas, les conséquences sur l'exploitation et l'information financière peuvent aller d'erreurs mineures à une défaillance importante des systèmes qui pourrait nuire à la capacité d'une entité d'exercer normalement ses activités. Il n'est pas possible d'être certain que tous les aspects du problème du passage à l'an 2000 qui ont une incidence sur la Société, y compris ceux qui ont trait aux efforts déployés par les clients, les fournisseurs ou d'autres tiers, seront entièrement résolus.

14. Chiffres correspondants

Certains des chiffres correspondants de l'exercice précédent ont été modifiés conformément à la présentation adoptée pour l'exercice faisant l'objet du présent rapport.

Annuaire de la Société

Siège social

Toronto
200, rue King Ouest, bureau 1500
Toronto (Ontario)
M5H 3T4
Tél. : (416) 952-6100
Téléc. : (416) 952-6200
Internet: http://www.clc.ca
Courriel : clc@clc.ca

Bureaux régionaux et bureaux de projets

Chilliwack
C.P. 1120, Station Vedder Crossing
Chilliwack (Colombie-Britannique)
V2R 3N7
Tél. : (604) 824-8863
Téléc. : (604) 824-7361

Vancouver
666, rue Burrard
bureau 2000 – Park Place
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6C 2X8
Tél. : (604) 775-7177
Téléc. : (604) 775-7018

Kelowna
Commerce Centre
Nº 102 – 260, avenue Harvey
Kelowna (Colombie-Britannique)
V1Y 7S5
Tél. : (250) 712-4217
Téléc. : (250) 712-4218

Edmonton
10060, avenue Jasper
bureau 541
Edmonton (Alberta)
T5J 3R8
Tél. : (780) 495-7120
Téléc. : (780) 495-7140

Calgary
421 – 7e Avenue Sud-Ouest
bureau 2030
Calgary (Alberta)
T2P 4K9
Tél. : (403) 292-6222
Téléc. : (403) 292-6246

Ottawa (Rockcliffe)
a/s de CCPVA, bureau 164,
pièce 122
Ottawa (Ontario)
K1A 0K4
Tél. : (613) 998-7777
Téléc. : (613) 998-8932

Ottawa
350, rue Albert, bureau 1800
Ottawa (Ontario)
K1R 1A4
Tél. : (613) 946-7777
Téléc. : (613) 946-7779

Montréal
800, boul. René-Lévesque Ouest,
bureau 1100
Montréal (Québec)
H3B 1X9
Tél. : (514) 283-5555
Téléc. : (514) 283-0162

Benny Farm
3290, boul. Cavendish
Montréal (Québec)
H4B 2M7
Tél. : (514) 483-4118
Téléc. : (514) 483-4397

Saint-Hubert
115, rue Leckie
Saint-Hubert (Québec)
J3Y 5T5
Tél. : (450) 926-6436
Téléc. : (450) 926-6440

Moncton
770, rue Main, 10e étage
Moncton (Nouveau-Brunswick)
E1C 1E7
Tél. : (506) 854-5263
Téléc. : (506) 862-2455

Halifax
1505, rue Barrington, bureau 1205
Halifax (Nouvelle-Écosse)
B3J 3K5
Tél. : (902) 426-5045
Téléc. : (902) 426-5217

Conseil et dirigeants

Conseil d'administration

Jon K. Grant (1,2)•	Président du conseil d'administration, Peterborough (Ontario)
Erhard Buchholz (2)	Président et premier dirigeant, Montréal (Québec)
Charles Connaghan (1,2)•	Conseiller en gestion, Vancouver (Colombie-Britannique)
Stephanie Felesky (1,2)*	Directrice d'entreprise, Calgary (Alberta)
Kevin Garland (1,2)*	Cadre en immobilier, Toronto (Ontario)
Robert J. Metcalfe (1,2)*•	Avocat, homme d'affaires, Toronto (Ontario)
Charles Pelletier (1,2)*	Comptable agréé, Québec (Québec)
Brigitte Robichaud (1,2)•	Avocate, Moncton (Nouveau-Brunswick)

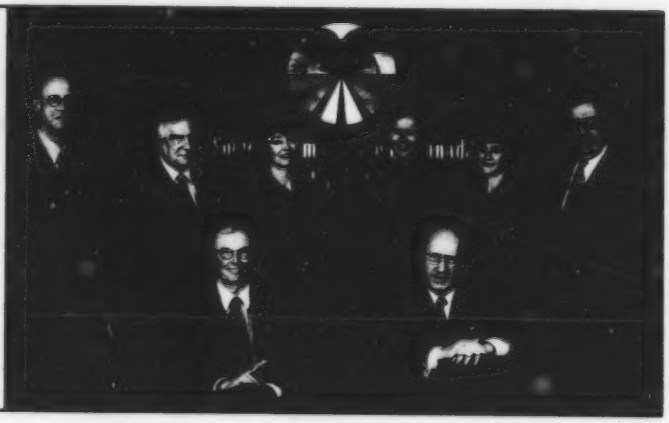
Dirigeants de la Société

E. Buchholz (1,2)	Président et premier dirigeant
G.K. McIvor (1,2)	Vice-président, affaires publiques et gouvernementales
J.J. Morrison (1,2)	Vice-président, systèmes d'information de gestion
B.E. Richardson (1,2)	Vice-président et chef des services financiers
S.P. Round (2)	Vice-président, Ouest du Canada
B.E. Way (1,2)	Secrétaire général
G.W. Wicklund (1,2)	Vice-président, ressources humaines
W.R. Winnicki (2)	Vice-président, Est du Canada

Société immobilière du Canada limitée (1)
Société immobilière du Canada CLC limitée (2)
* Membre du comité de vérification
• Membre du comité de rémunération

Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada

De g. à d., debout :
Robert James Metcalfe, Charles Pelletier, Stephanie Felesky, Kevin Garland, Brigitte Robichaud, Chuck Connaghan;
Assis : **Jon K. Grant (président du conseil), Erhard Buchholz (président et premier dirigeant).**



Conception et réalisation : Blue Planet Design Inc. Illustrations : Anson Liaw Pellicule et impression : LithoSource Inc.